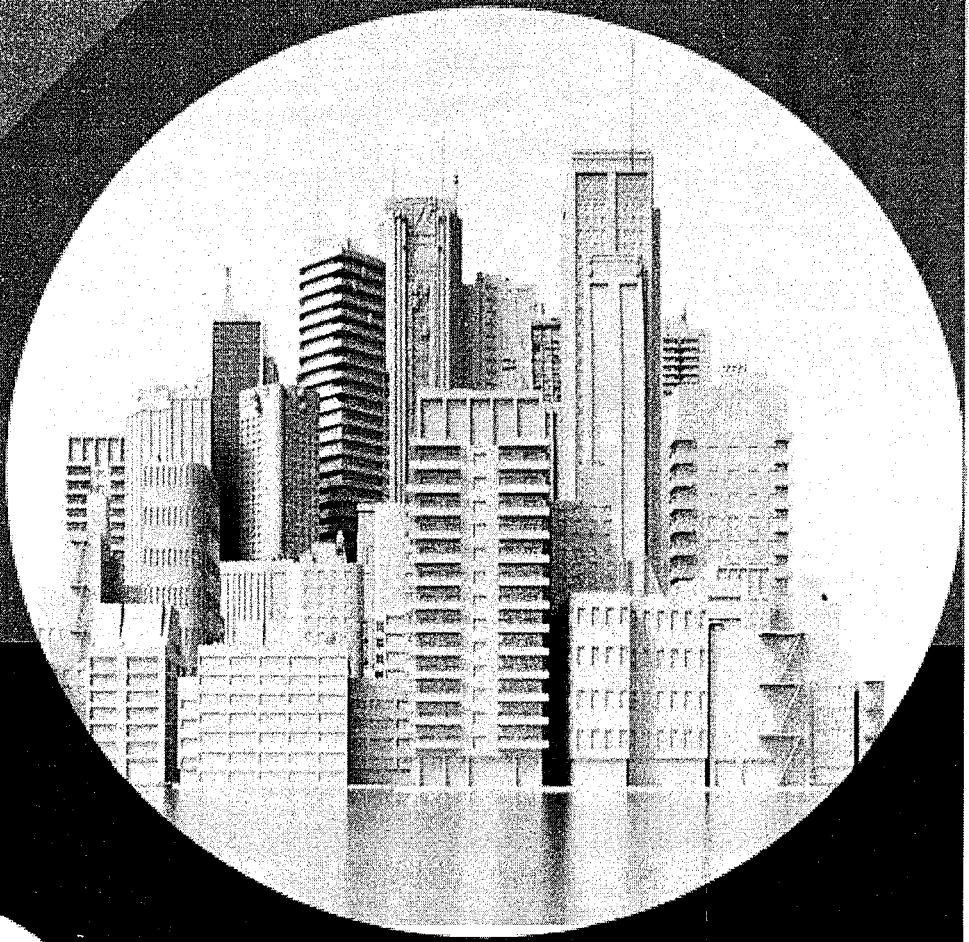
INGEACCI
AVALÚOS E INGENIERÍA S.A.S.



AVALÚO COMERCIAL

2023

INGEACCI
AVALÚOS E INGENIERÍA S.A.S.
Experiencia que transforma

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

Bogotá D.C. 30 de noviembre de 2023

Señor(es)

DEFENSA CIVIL COLOMBIANA
Bogotá D.C.

Respetado(s) Señor(es)

De acuerdo con su solicitud y requerimiento previo expresado en el encargo valuatorio para determinar el valor comercial del bien inmueble ubicado en la CARRERA 56B No. 70C – 16 de la ciudad de Bogotá D.C., nos permitimos enviar el informe de avalúo comercial.

La definición de valor de avalúo fue producto de los aspectos detallados el día de la visita al inmueble, del análisis de la información recopilada y de la experiencia que aporta quien efectuó el avalúo.

El Valor de Mercado ha sido elaborado bajo el marco normativo establecido en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), determinando el valor de mercado del inmueble, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

De esta manera realizamos entrega formal del informe técnico, dando cumplimiento y finalización al encargo valuatorio.

Quedamos atentos a corregir, ampliar, detallar o puntualizar cualquier aspecto del presente informe de avalúo, por usted solicitado, siempre y cuando sea de nuestro alcance.

INGEFACIL

ING. DAVID TRUJILLO C.
PERITO AVALUADOR
REPRESENTANTE LEGAL

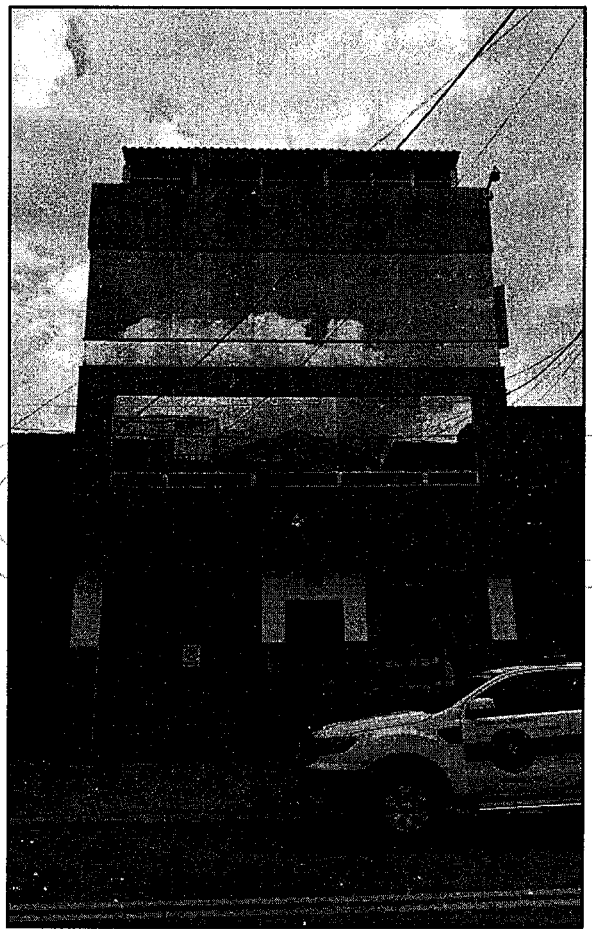
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

INGEACCI
AVALÚOS E INGENIERÍA S.A.S.

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 56B No. 70C – 16
BARRIO: SAN FERNANDO – UPL: BARRIOS UNIDOS
UNIDAD DE PLANEAMIENTO: BARRIOS UNIDOS
BOGOTÁ D.C.



SOLICITANTE:

DEFENSA CIVIL COLOMBIANA
NIT: 899.999.717-1

Noviembre 30 de 2023

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

AVALÚO COMERCIAL 2

1. INFORMACIÓN GENERAL 6

1.1. TIPO DE INMUEBLE 6
1.2. CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE 6
1.3. PROPÓSITO DEL AVALUÓ 6
1.4. OBJETO DEL AVALUÓ 6
1.5. MUNICIPIO 6
1.6. DEPARTAMENTO 6
1.7. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL 6
1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS 6
1.9. FECHA DE LA VISITA 6
1.10. FECHA DEL INFORME 6
1.11. VIGENCIA DEL AVALÚO 6

2. BASES DE LA VALUACIÓN 7

2.1. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO 7
2.2. MÉTODO DEL COSTO 7

3. REFERENCIAS NORMATIVAS 8

3.1. DOCUMENTOS NORMATIVOS 8

4. INFORMACIÓN JURÍDICA 9

4.1. PROPIETARIOS 9
4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN 9
4.3. MATRICULA INMOBILIARIA 9
4.4. CHIP CATASTRAL 9
4.5. CEDULA CATASTRAL 9
4.6. CONCEPTO JURÍDICO 9

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR 10

5.1. GENERALIDADES DEL SECTOR 10
5.2. LÍMITES DEL SECTOR CATASTRAL 12

INGEACEL

5.3. ESTRATIFICACIÓN ECONÓMICA 12
5.4. ACTIVIDADES PREDOMINANTES 14
5.5. TIPOS DE EDIFICACIONES 14
5.6. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL 14
5.7. CLASIFICACIÓN VIAL 14
5.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN 14
5.9. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR 15
5.10. TRANSPORTE PÚBLICO 15

6. NORMATIVIDAD 16

6.1. PLANO UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL 16

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO 27

7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE 27
7.2. TOPOGRAFÍA 28
7.3. FORMA 28
7.4. VIAS DE ACCESO AL PREDIO 28

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN 29

8.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN 29
8.2. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN 29
8.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN 29
8.4. EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN 29
8.5. ESPECIFICACIONES Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS 29
8.6. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE 30
8.7. CROQUIS DE DISTRIBUCIÓN 31
8.8. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS 35
8.9. LINDEROS 41
8.10. JUSTIFICACIÓN VIDA ÚTIL 41

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO 42

10. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 52

10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS 52

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD 53
10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES 53
10.4. SEGURIDAD 53
10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIO ECONÓMICAS 53

11. CONDICIONES GENERALES 54

12. ESTUDIO DE MERCADO 55

13. VALOR DE LA CONSTRUCCION 59

14. CONSIDERACIONES ESPECIALES 61

14.1. ASPECTOS PRINCIPALES DE ANÁLISIS 61
14.2. FACTORES DE VALUACIÓN 62
14.3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 62
14.4. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN 63
14.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR 63
14.6. POLÍTICAS DE CALIDAD Y CONFIDENCIALIDAD 63
14.7. CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN 64
14.8. CRITERIOS PARA EL AVALÚO 64

15. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO – ÁREAS LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 65

16. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO – ÁREAS FÍSICAS DE CONSTRUCCIÓN 66

17. VALOR RAZONABLE 67

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. TIPO DE INMUEBLE
Se trata de un lote de terreno sobre el cual se encuentra levantada una construcción de bodega a doble y triple altura con área de oficinas destinadas a uso Dotacional (Bodega y oficinas) - (Terreno y Construcción).

1.2. CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE
Urbano

1.3. PROPÓSITO DEL AVALUÓ
Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

1.4. OBJETO DEL AVALUÓ
El objeto del presente informe es determinar el Valor de Mercado o Valor Razonable que tendría la propiedad que más adelante describiremos. Se entiende por Valor de Mercado o Valor Razonable (según el International Valuation Standards Council – IVSC) la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.5. MUNICIPIO
Bogotá.

1.6. DEPARTAMENTO
Cundinamarca.

1.7. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL
Dotacional – (Bodega y oficinas)

1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS
- ✓ Certificado de tradición 50C-1022158 impreso el 30 de agosto de 2023.
- ✓ Escritura pública No. 1465 del 22 de noviembre de 2012 Notaría 6 de Bogotá.
- ✓ Impuesto predial año gravable 2022.
- ✓ Licencia de construcción No. LC-13-3-0699 y LC-09-5-0447 - Planos arquitectónicos

1.9. FECHA DE LA VISITA
Noviembre 23 de 2023

1.10. FECHA DEL INFORME
Noviembre 30 de 2023.

1.11. VIGENCIA DEL AVALÚO
Un (1) año a partir de la fecha.

2. BASES DE LA VALUACIÓN

El Valor Comercial se determina con base en los siguientes métodos y parámetros normativos.

2.1. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones se deben clasifica, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

El concepto de valor de mercado como bien se cita en la NTS I 01, refleja las percepciones y acciones colectivas de un mercado, y es la base para valorar la mayoría de los recursos en economía de mercado. Este concepto de valor de mercado ligado al concepto de avalúo se define como la cuantía por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, en la que las partes actúan con información suficiente, de manera prudente y sin presiones de cualquier índole.

2.2. MÉTODO DEL COSTO

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

De esta manera para el predio objeto de estudio se identificará el costo de reposición, la vida útil remanente, el costo depreciado para toda la construcción o mejora.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

El presente encargo valuatorio se fundamenta en los parámetros metodológicos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según la Resolución 620 de 2008, Leyes y Decretos relacionados con los avalúos; además de las siguientes normas y guías técnicas sectoriales en las cuales se determinan y definen los parámetros y el contenido mínimo del informe técnico valuatorio así como los principios básicos de conducta y ética del profesional Avaluador enmarcados en la implementación de las Nomas Internacionales de valuación IVSC.

3.1. DOCUMENTOS NORMATIVOS

- ✓ NTS S 03 Contenido de informes de valuación
- ✓ NTS S 04 Código de conducta del Avaluador
- ✓ NTS I 01 Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos
- ✓ GTS G 02 Conceptos y principios generales de valuación
- ✓ GTS E 01 Valuación de bienes inmuebles.

- ✓ Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la ley 9ª. De 1989, y la ley 3ª. De 1991 y se dictan otras disposiciones. COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPUBLICA.
- ✓ Decreto 1420 de 1998. por el cual se reglamenta parcialmente el Articulo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84, y 87 de la Ley 388 de 1997, COLOMBIA, PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.
- ✓ Decreto 422 de 2000 "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999".
- ✓ Resolución 620 de 23 septiembre de 2008, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, 2008. INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI – IGAC.
- ✓ Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
- ✓ Resolución 890 de 2020, Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad, con el fin de mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del coronavirus COVID-19 en el sector inmobiliario.

Bajo estos parámetros y lineamientos normativos se desarrolla este informe valuatorio.

Adicionalmente, se utilizan diferentes herramientas tecnológicas y softwares que suministran información digital y normativa tanto del sector como del inmueble en general como lo son:

- ✓ Sinupot.sdp.gov.co
- ✓ MapasBogota.gov.co
- ✓ Googleearth.com

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIOS
DEFENSA CIVIL COLOMBIANA NIT: 899.999.717-1

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 1465 del 22 de noviembre de 2022 otorgada en la notaría 6 de Bogotá D.C.

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA
50C-102158.

4.4. CHIP CATASTRAL
AAA0056NLDE.

4.5. CEDULA CATASTRAL
71 43 11.

4.6. CONCEPTO JURÍDICO
El inmueble razón del presente informe valuatorio no presenta gravámenes, inconsistencias o discrepancias jurídicas de acuerdo con la información contenida en los documentos suministrados. Este informe no constituye un estudio de títulos.

INGEACCI

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

5.1. GENERALIDADES DEL SECTOR

El inmueble se localiza en el barrio San Fernando – UPL 33: Barrios Unidos, hacia el occidente de la ciudad de Bogotá D.C.

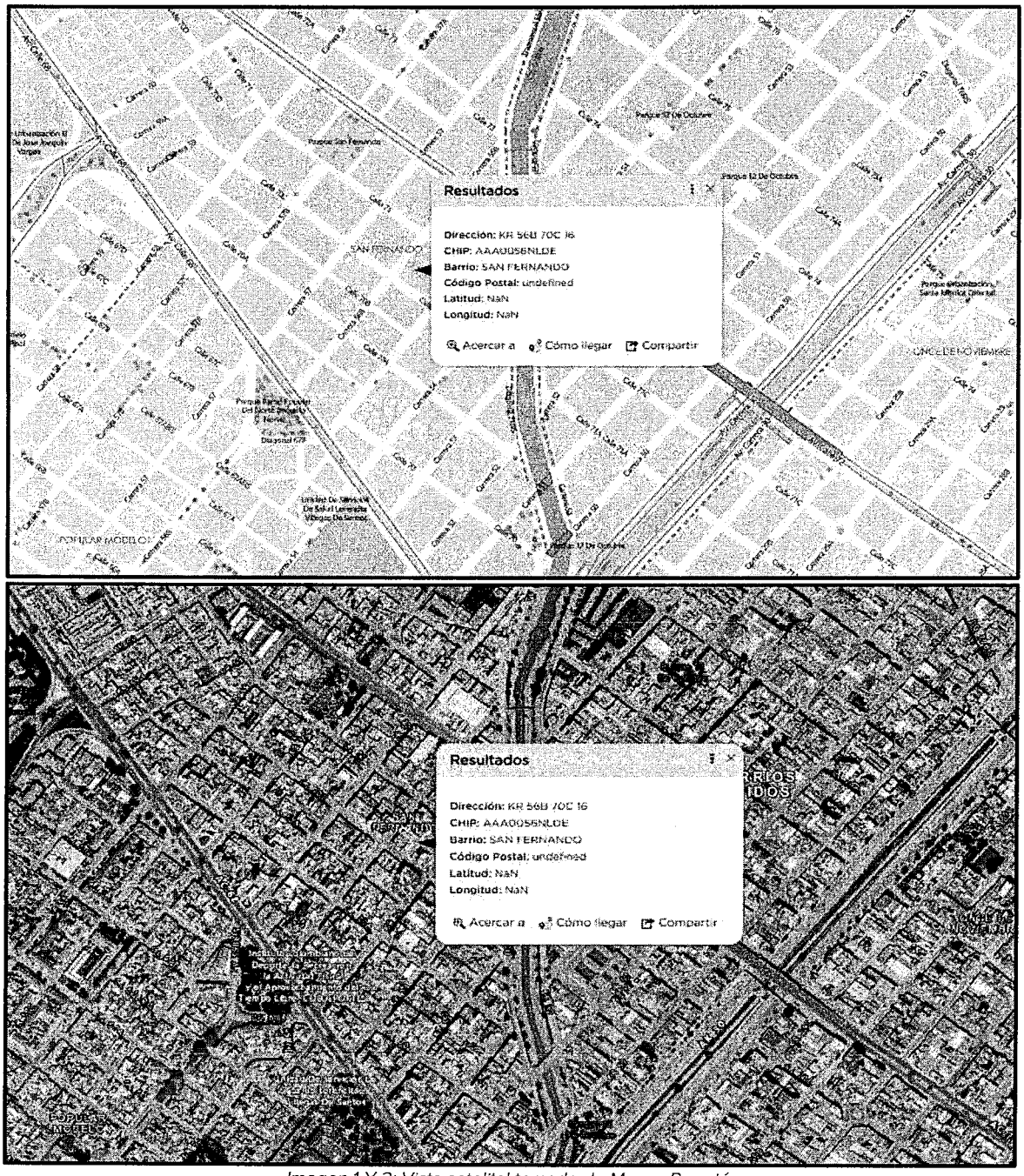


Imagen 1 Y 2: Vista satelital tomado de Mapas Bogotá

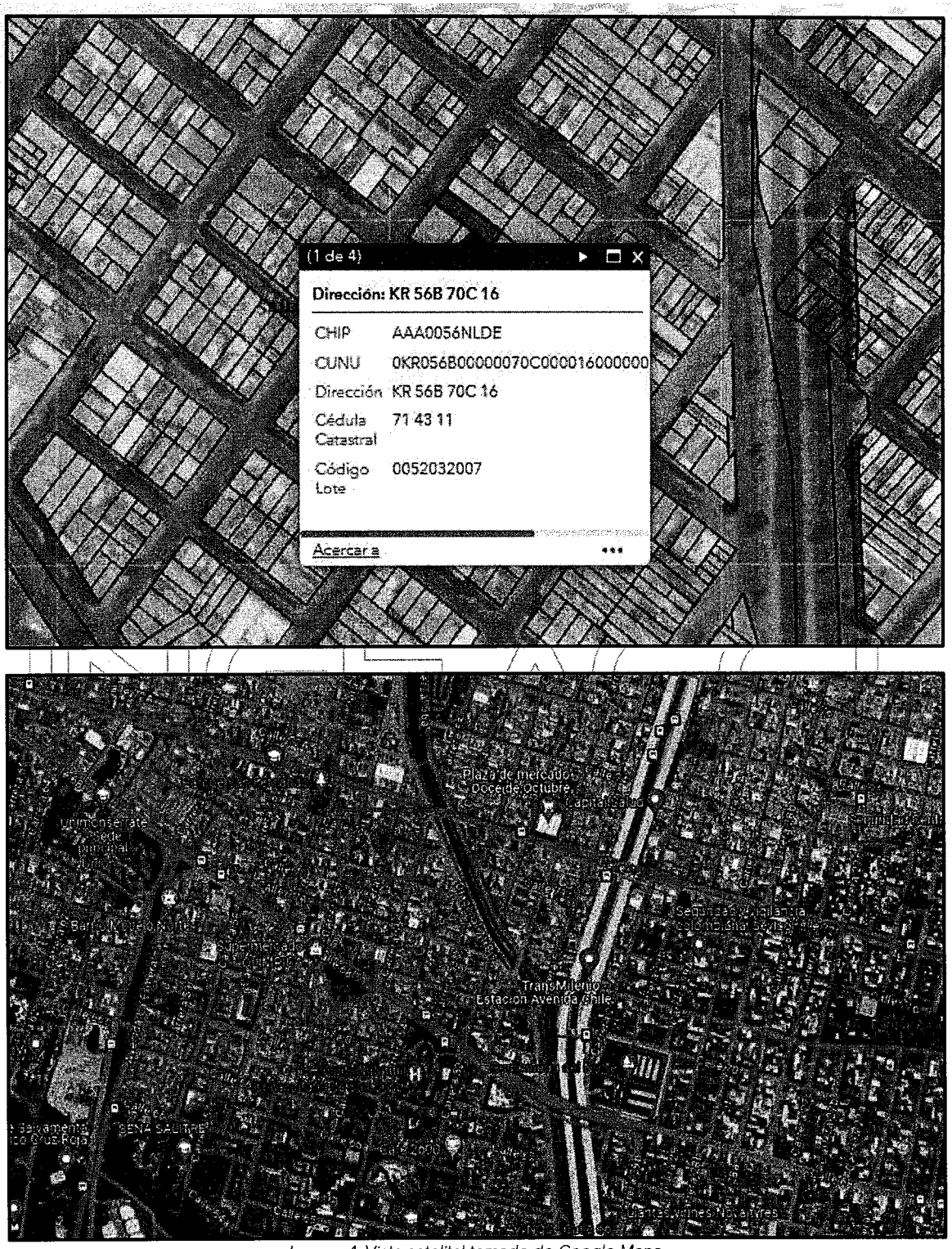


Imagen 1: Vista satelital tomado de Google Maps

5.2. LÍMITES DEL SECTOR CATASTRAL

POR EL NORTE	:	Barrio La Libertad.
POR EL SUR	:	Barrios Popular Modelo y San Miguel.
POR EL ORIENTE	:	Barrio Doce de Octubre.
POR EL OCCIDENTE	:	Barrios José Joaquín Vargas y San Fernando.

5.3. ESTRATIFICACIÓN ECONÓMICA

El predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00520320, cabe aclarar que le predio no tiene asignado estrato, sin embargo, el sector cuenta con zonas residenciales asociadas al estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, por lo cual no es nuestro caso ya que el bien producto de la presente tasación corresponde a una bodega con uso dotacional - Institucional.

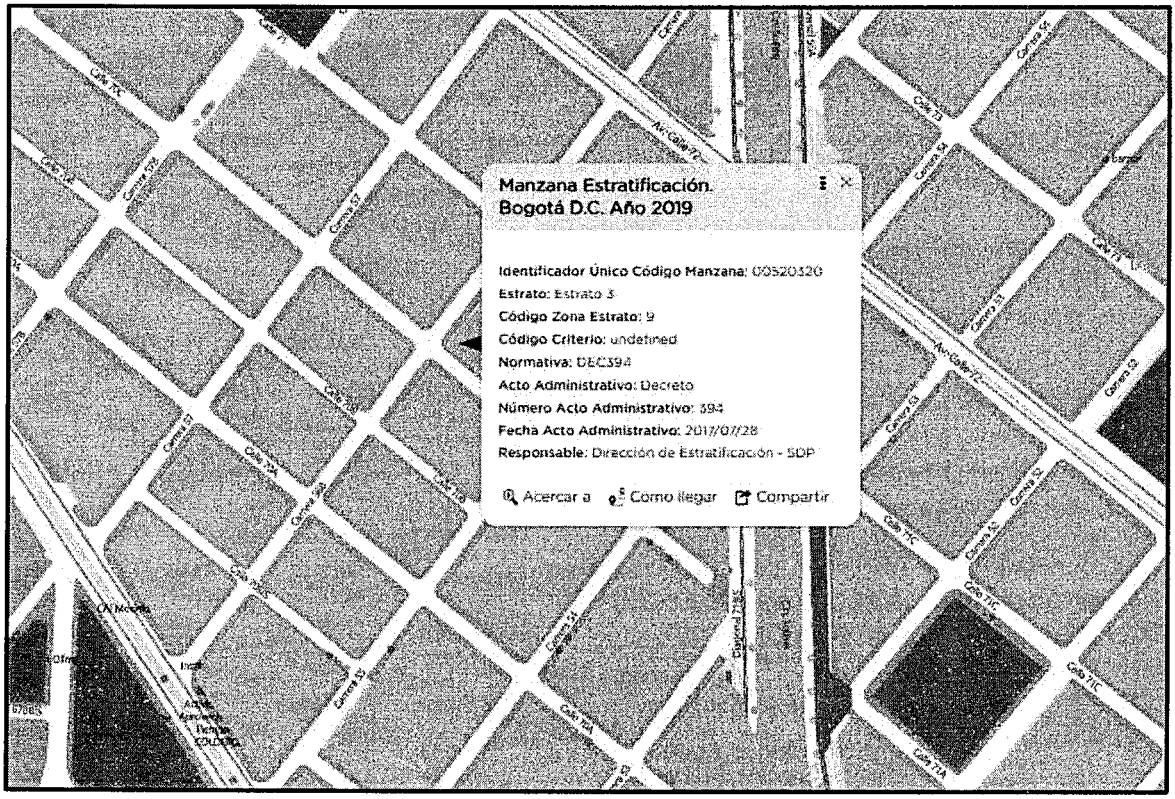


Imagen 2: Estratificación tomado de Mapas Bogotá

BOGOTÁ

Fecha: 27/11/2023 06:03:41 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 56B 70C 16
CHIP: AAA0056NLDE
Localidad BARRIOS UNIDOS

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.

DOCUMENTO GRATUITO

Cordialmente,

JOSÉ ANTONIO PINZÓN BERMÚDEZ
Dirección de Estratificación
Subsecretaría de Información

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Extensión 8132

Imagen 3: Estratificación de Sinupot

5.4. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El predio objeto de este avalúo se encuentra establecido en una zona central de la ciudad de Bogotá, donde se desarrollan actividades mixtas, donde se combina el uso residencial con el Comercial y de servicios.

5.5. TIPOS DE EDIFICACIONES

El sector está conformado por gran variedad de construcciones para usos mixtos con construcciones de uno a cuatro (1 a 4) pisos de altura, se observan edificaciones de casas, locales comerciales, bodegas, edificios entre otros.

5.6. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con importantes avenidas, pertenecientes a la malla vial de la ciudad. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentra la Avenida NQS, Transversal 56A y Carrera 68 entre Av. Calle 80, Calle 72 y 68.

5.7. CLASIFICACIÓN VIAL

Las vías inmediatas al predio se clasifican de la siguiente manera:

- ✓ Calle 80 — V0 - Malla Vial Local principal
- ✓ Av. NQS — V0 – Malla Vial Arterial Principal

VÍAS DE ACCESO

5.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las vías anteriormente descritas están conformadas por asfalto y concreto rígido en buen estado de conservación y mantenimiento.

5.9. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector goza de los siguientes servicios e infraestructura urbanística:

ENTORNO E INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR						
SERVICIOS PÚBLICOS			**AMOBLAMIENTO URBANO**			
	SECTOR	**INMUEBLE**		**SECTOR**		
ENERGÍA	SI	SI	**ALUMBRADO**	SI	**ANDENES**	SI
ACUEDUCTO	SI	SI	**ARBORIZACIÓN**	SI	**SARDINELES**	SI
ALCANTARILLADO	SI	SI	**ALAMEDAS**	SI		
GAS NATURAL	SI	SI	**CICLO RUTAS**	SI		

NOTA 1: El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas natural, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas. Actualmente cuenta con un (1) contador de agua, un (1) contador de energía eléctrica y un (1) contador de gas natural.

5.10. TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de trasporte público en el sector es bueno, ya que es prestado por diferentes rutas de SITP y taxis, que comunican el sector con diferentes puntos de la ciudad. Se resalta el servicio integrado de transporte Masivo Transmilenio por la Av. NQS.

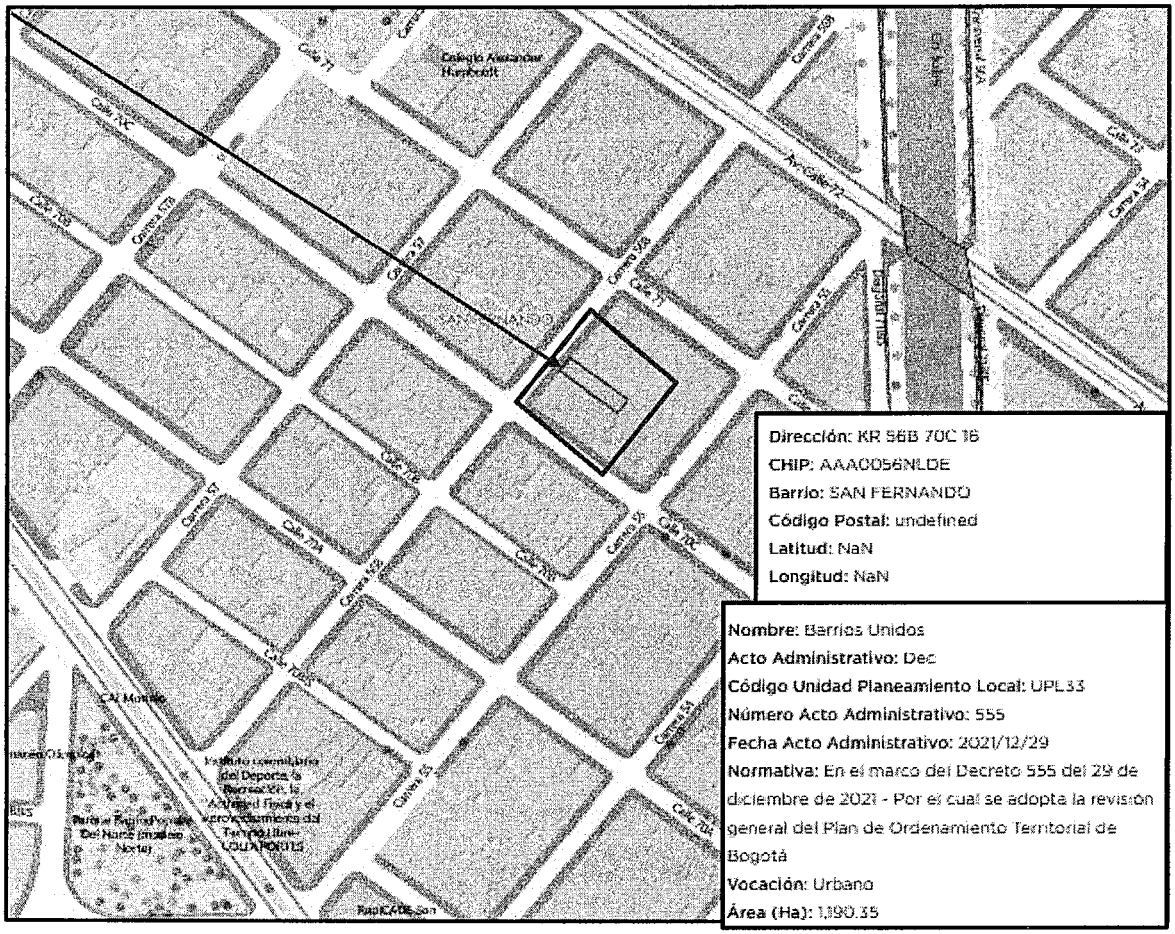
INGEACC

6. NORMATIVIDAD

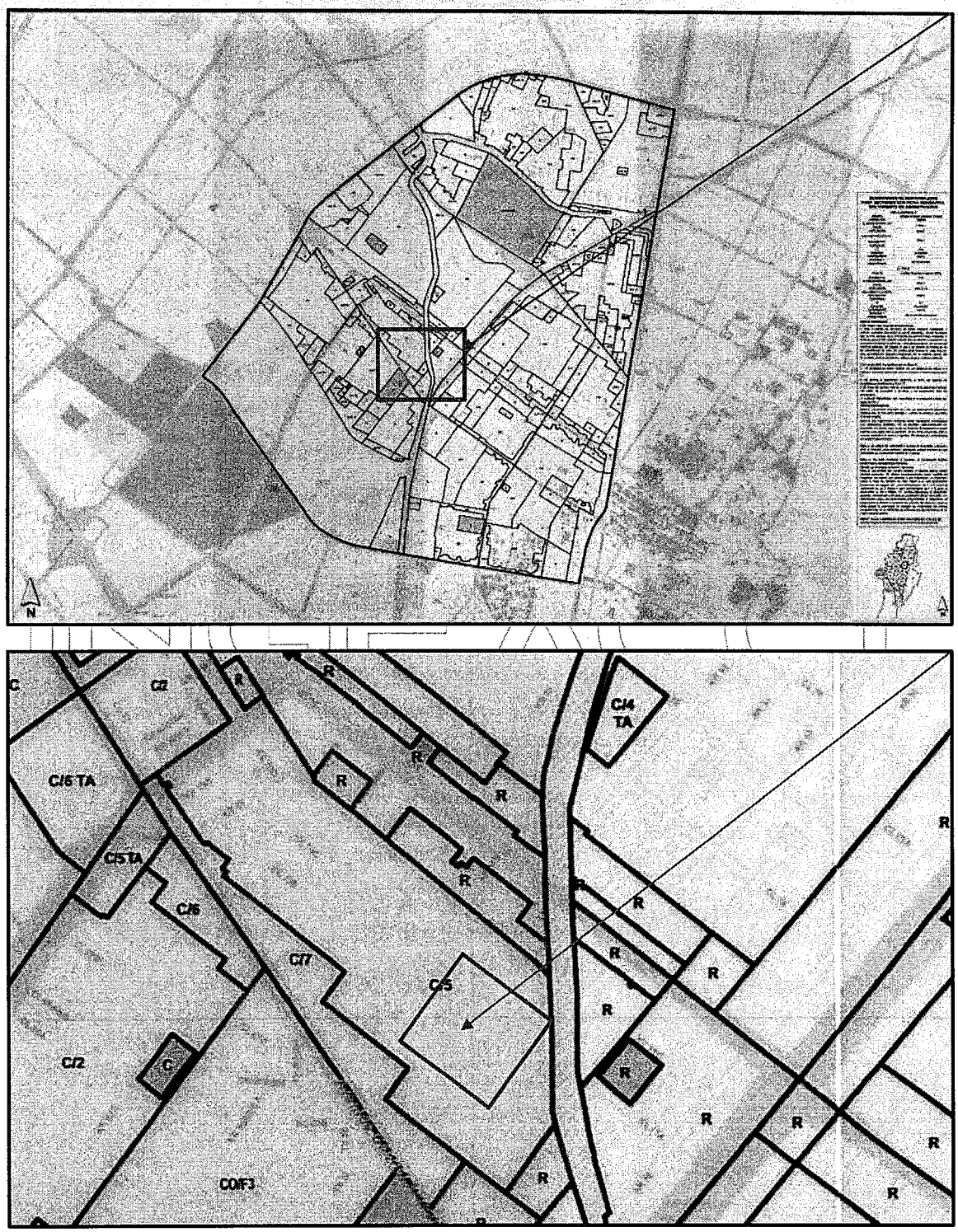
La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la ciudad se determina conforme a lo dispuesto en el P.O.T., mediante las Unidades de Planeamiento Local (U.P.L.), haciendo el predio objeto de avalúo parte de la UPL – 33 Barrios Unidos, reglamentada mediante el Decreto Distrital No. 555 de 2021. Conforme lo establecen las fichas normativas que hacen parte de dicho decreto, el inmueble en estudio cuenta con, Tratamiento de Consolidación y Área de Actividad de Proximidad – APP – Generadora de Soportes Urbanos.

6.1. PLANO UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL

UPL 33: BARRIOS UNIDOS

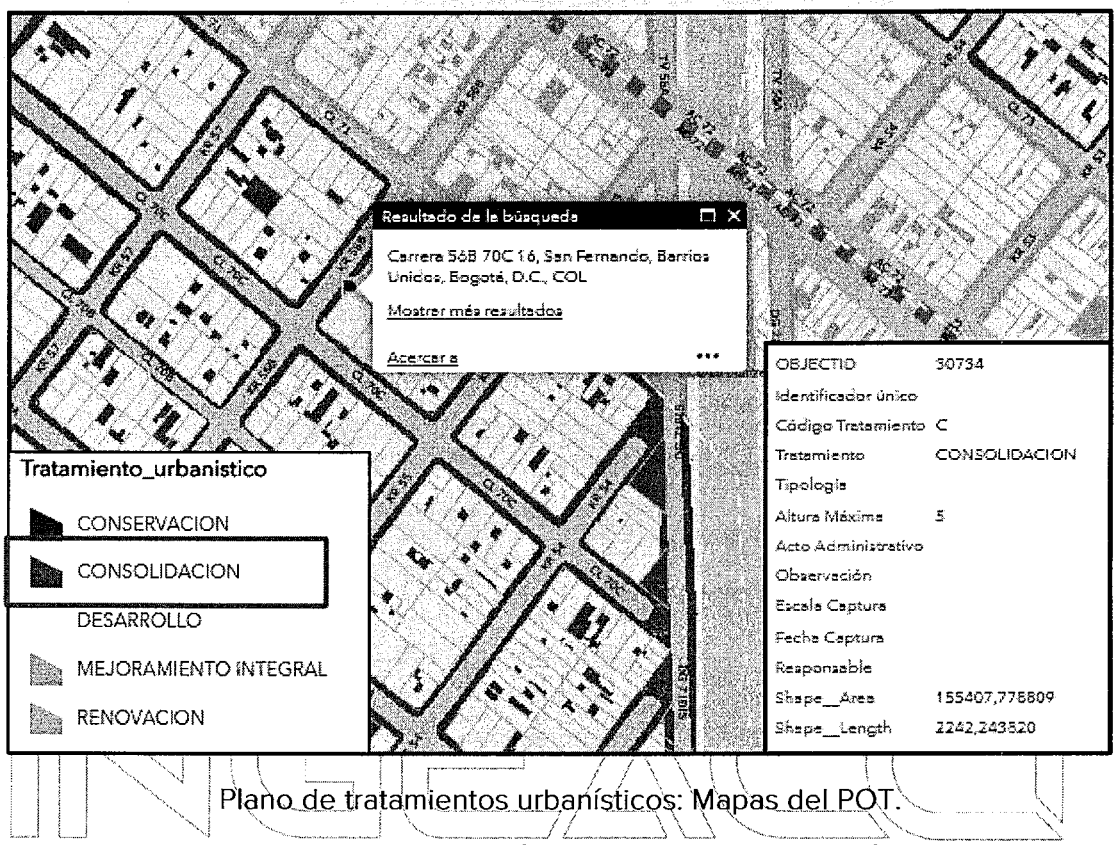


Plano de Unidades de Planeamiento Local: Mapas Bogotá.



Plano de Edificabilidad: Mapas del POT.

TRATAMIENTO



Plano de tratamientos urbanísticos: Mapas del POT.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN

Artículo 308.Tratamiento urbanístico de consolidación. Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados, mediante:

1. La cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano.

2. La generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.

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. 309. n.1Todo predio proveniente del tratamiento de desarrollo, que haya concluido su proceso de urbanización.

2. Áreas provenientes de planes parciales de desarrollo y/o de renovación urbana que hayan ejecutado la licencia de urbanización.

3. Predios anteriormente clasificados en tratamiento de Mejoramiento Integral que han superado niveles de déficit de soportes urbanísticos, y se clasifican ahora en el tratamiento de consolidación.

4. Predios dotacionales, industriales o comerciales en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existentes.

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

Parágrafo 2. Se someterán a las disposiciones del tratamiento de renovación urbana los predios del tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos.

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.

Cuando excepcionalmente se indique en dichos mapas que un predio puede llegar a un número máximo de pisos adicionales a la altura identificada para el predio, se deberá cumplir con las siguientes condiciones, según la tipología edificatoria:

a. **En tipología continua:** Frente mínimo de predio igual o mayor a 14 metros.

b. **En tipología aislada (TA):** Frente mínimo de predio igual o mayor a 24 metros y área mínima de 1200 m2. El predio debe estar con frente a vía con perfil vial igual o superior a 22 metros, contados de paramento a paramento, siempre que desarrolle alturas iguales o superiores a 8 pisos.

3. En sectores identificados como de tipología continua no se exigen aislamientos laterales, salvo lo indicado en el parágrafo 3 de este artículo.

4. En sectores identificados como de tipología aislada no se permiten subdivisiones.

Parágrafo 1. Las condiciones específicas de la aplicación de aislamientos laterales, posteriores y contra espacio público, así como el retroceso contra zonas verdes, y las condiciones sobre subdivisión de predios son las definidas en el "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*".

Parágrafo 2. Para los predios sometidos al tratamiento de consolidación cuyo ámbito de proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y además se localice en área de actividad de proximidad, el número máximo de pisos será dos veces el permitido en los mapas No. CU-5.4.2 a CU-5.4.33, sin superar la altura de doce (12) pisos.

INGELACH

Parágrafo 3. En las áreas de actividad receptoras de vivienda de interés social y prioritario, el número máximo de pisos será dos veces el permitido en los mapas No. CU-5.4.2 a CU-5.4.33 "Edificabilidad máxima" para cada una de las Unidades de Planeamiento Local, para los predios que, indistintamente de su área, desarrollen como mínimo el 70% del área construida en vivienda de interés social o el 50% del área construida en vivienda de interés prioritario. Para estos casos y en tipología continua, cuando la edificación a desarrollar sea igual o superior a cinco (5) pisos, deberá aislarse lateralmente desde la altura base determinada para el sector. Cuando el plano indique dos alturas, el aislamiento se hará desde la mayor de las alturas.

Parágrafo 4. La densidad máxima permitida en la Urbanización San José de Bavaria será de cuatro (4) viviendas por lote mínimo definido para la urbanización. El índice máximo de construcción predial permitido será de 0.30 y el índice máximo de ocupación predial será 0.15. La densidad e índices señalados se podrán liberar una vez evaluada la capacidad de las redes de alcantarillado existentes y construidas y las redes locales actualmente sin construir.

Artículo 311. Normas aplicables a conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad. En conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, aplican las siguientes condiciones:

1. Deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Plan y en el "*Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos*".

2. Con excepción de las áreas señaladas en el artículo de *"Normas para el reforzamiento estructural y la accesibilidad al medio físico en el tratamiento urbanístico de consolidación"*, y de los elementos que se identifican en el siguiente numeral, no se permiten construcciones en terrazas, cubiertas, patios, balcones o cualquier área libre de uso privado de construcciones existentes.

3. Se permite ampliar el área construida de las zonas comunes tales como cuarto de basuras, equipamiento comunal, bicicleteros, cuarto de operadores para telecomunicaciones, porterías, siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística.

4. Se podrán desarrollar edificaciones con la finalidad de generar fachadas activas, cumpliendo con la altura permitida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "*Edificabilidad*" y las siguientes condiciones de ocupación:

a. En urbanizaciones con área útil menor a 1 Ha, hasta el 10% adicional de ocupación del área útil de la urbanización.

b. En urbanizaciones con área útil mayor a 1 Ha, hasta el 5% adicional de ocupación del área útil de la urbanización.

Parágrafo 1. El área construida a la que se refieren los numerales 3 y 4, no se contabilizará dentro del índice de construcción efectivo para el cálculo de cargas urbanísticas.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital de Planeación reglamentará dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan las condiciones normativas para el desarrollo de edificaciones en reemplazo de cerramientos a los que se refiere este artículo.

Artículo 312.Normas aplicables a predios de grandes superficies y manzanas comerciales de urbanizaciones. Aplican las siguientes normas:

1.La altura máxima en pisos para predios de grandes superficies comerciales señalados bajo este tratamiento es la indicada en el mapa de edificabilidad. Las demás normas volumétricas aplicables son las del respectivo instrumento o acto administrativo que le dio origen y sus modificaciones.

2.La altura máxima en manzanas comerciales de urbanizaciones es la determinada en el instrumento o acto administrativo que le dio origen, salvo que el interesado manifieste acogerse a las normas del tratamiento de consolidación del presente Plan, en cuyo caso pueden alcanzar la altura máxima de 5 pisos.

Artículo 313.Normas aplicables a predios urbanizados no edificados en tratamiento de consolidación. Para predios señalados con el código C/UNE (Urbanizados No Edificados) en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "*Edificabilidad*", en caso de no contar con licencia de construcción vigente, las normas aplicables de edificabilidad, equipamiento comunal y estacionamientos son las señaladas en la licencia de urbanización aplicable.

Los predios contarán con un período de dos (2) años a partir de la entrada en vigencia del presente plan para obtener licencia de construcción. En caso de no obtenerse la licencia dentro del término establecido, el desarrollo del predio se efectuará con fundamento en las normas contenidas en este Plan para el tratamiento de consolidación.

Artículo 314.Dimensionamiento de antejardines. Corresponde a la mínima dimensión en metros permitida entre el paramento de construcción y el lindero del predio contra espacio público. La dimensión mínima permitida está determinada en el mapa CU-5.5 "Dimensionamiento de Antejardines". Las disposiciones sobre dimensionamiento de antejardines se desarrollan en el Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.

Parágrafo. La Secretaría Distrital de Planeación actualizará mediante resolución el mapa CU-5.5 "Dimensionamiento de *Antejardines*" tomando como insumo la información remitida por las Curadurías Urbanas, de acuerdo con el procedimiento establecido para tal fin.

Artículo 315. Reglamentado por el Decreto 506 de 2023. **Regularización de la ocupación de antejardines.** En las zonas objeto de tratamiento de consolidación se podrá regularizar la ocupación de antejardines, siempre que se cumpla la totalidad de las siguientes condiciones:

1.Que se establezca que la longitud de frente de la manzana cuenta con una ocupación de antejardines de más del 70%, cinco años antes de la fecha de expedición del presente plan.

2.Que las áreas de antejardín estén ocupadas por edificaciones de dos o más pisos.

3.Que la dimensión del antejardín existente sea igual o inferior a 3.5 metros.

4.Que las edificaciones tengan frente sobre perfiles viales diferentes de L9 y L10.

Cumplidas las condiciones, se podrán expedir actos administrativos de reconocimiento o de licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, para ocupar los antejardines originales o reconocer las ocupaciones existentes.

Para que el acto administrativo consolide la regularización del nuevo paramento se debe acreditar previa expedición del acto, el pago compensatorio ante el fondo creado para tal fin, de acuerdo con la siguiente fórmula:

Área del antejardín * V.ref. *0.15

Donde:

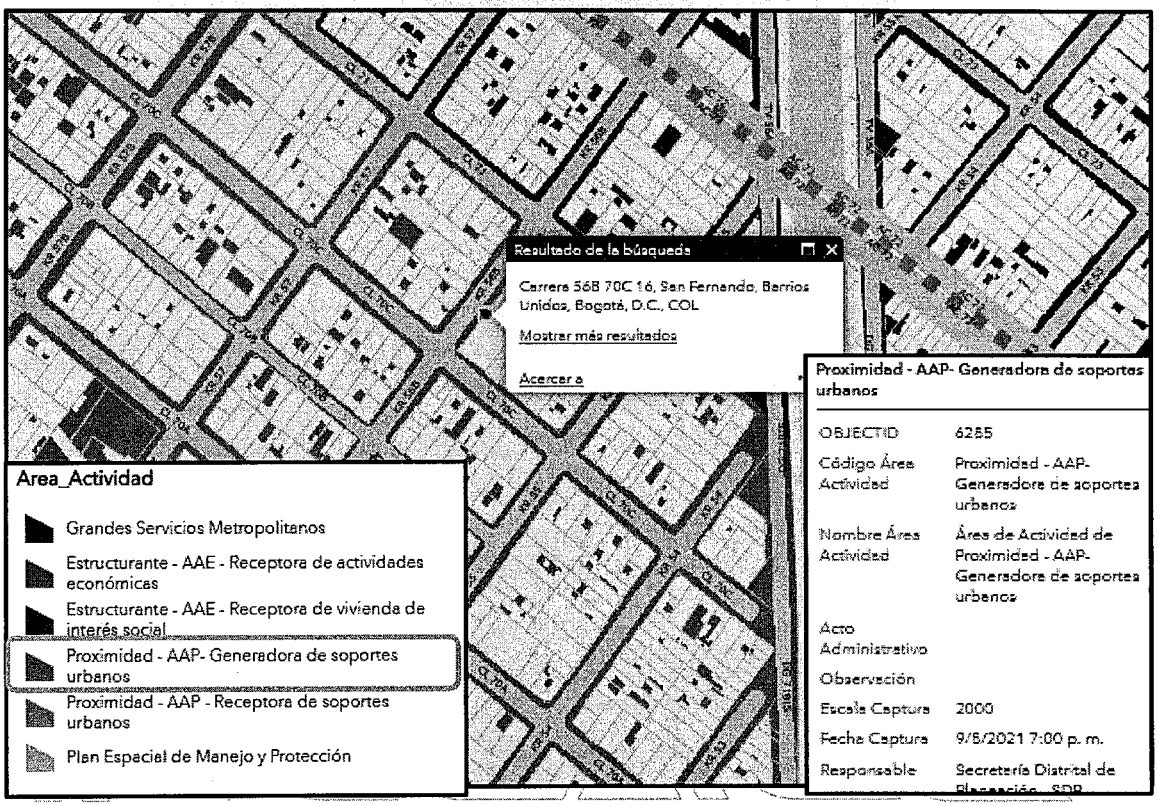
Área de antejardín: Área objeto de regularización de antejardín

V.ref: Valor de referencia del predio objeto de regularización de antejardín definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Artículo 316.Normas para el reforzamiento estructural y la accesibilidad al medio físico en el tratamiento urbanístico de consolidación. En las edificaciones de vivienda localizadas en el tratamiento de consolidación se podrá desarrollar procesos de reforzamiento estructural y de instalación de sistemas mecánicos de circulación vertical sobre las áreas libres de los predios donde se localicen y en los antejardines, lo cual no dará lugar a obligaciones urbanísticas.

Parágrafo. Las intervenciones de las que trata el presente artículo, en ningún caso podrán ampliar las construcciones con áreas destinadas a actividades distintas a las requeridas para garantizar la accesibilidad al medio físico en la circulación vertical y las necesarias para el reforzamiento estructural de las edificaciones.

INGEACCI



Plano de Áreas de Actividad: Mapas del POT.

Área de Actividad de Proximidad. Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.

Se compone de dos zonas:

a. **Zona generadora de soportes urbanos.** Corresponde a las áreas que por sus condiciones tienen el potencial de aportar al equilibrio territorial con la generación de soportes urbanos.

b. **Zona receptora de soportes urbanos.** Corresponde a las áreas más deficitarias en soportes urbanos densamente pobladas, donde se requiere consolidar los tejidos socioeconómicos locales y mejorar los entornos urbanos.

CUADRO DE USOS DE SUELO

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

USO		Área construida en el uso en m2 por predio								
		TIPO 1 Menor a 600	TIPO 2 Entre 600 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C 3, 15, 20 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 4, 15, 20 MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	[redacted]	C 15 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 15 MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 6, 15 MU1 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 6 MU1 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS DE OFICINA Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C 7, 20 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 7, 20 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 7, 20 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	P BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	P MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	P MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	R 8, 15, 20 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	[redacted]	[redacted]	C 9, 15 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 4, 9, 15 MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 4, 9, 15 MU1 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 9 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 4, 9 MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 4, 9 MU1 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS ESPECIALES	R 10, 11, 20 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	[redacted]	[redacted]	C 11 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 5, 11 MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 5, 11 MU1 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 11 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 11 MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 11 MU1 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS LOGÍSTICOS	R 12, 20 22, 24 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	[redacted]	[redacted]	C 22 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 22 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 22 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	P 22 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	P 22 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	P 22 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8

INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	R 13, 14, 20, 21 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	R 13, 14, 20, 21 MU3 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	C 13, 21 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	C 13, 21 MU3 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	C 13, 21 MU2 MU3 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	P 13, 21 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	P 13, 21 MU3 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	P 13, 21 MU2 MU3 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA LIVIANA	R 12, 14, 16, 20, 22 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		C 16, 22 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	C 16, 22 MU3 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	C 16, 22 MU2 MU3 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	P 22 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	P 22 MU3 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	P 22 MU2 MU3 MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA MEDIANA			C 12, 22 MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	C 8, 22 MU3 MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	C 8, 22 MU2 MU3 MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	P MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	P MU3 MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	P MU2 MU3 MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA PESADA						R 17 MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	R 17 MU3 MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	R 17 MU2 MU3 MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8

DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES	
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 2	MU1 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y 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 topes por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

PARÁMETROS NORMATIVOS Y CONCLUSIÓN DE NORMA

De acuerdo con lo analizado en la norma actual, se le ha asignado el tratamiento de Consolidación - Área de actividad de Proximidad – AAP - Generadora de Soportes Urbanos.

CONCLUSIÓN NORMATIVA: El predio se encuentra en suelo urbano; donde se desarrolla un área de generadora de soportes urbanos. Actualmente el inmueble se encuentra ocupado, destinado para uso Dotacional (Bodega y Oficinas).

Adicionalmente, teniendo en cuenta los usos permitidos del inmueble:

USO ACTUAL: Dotacional.

USO PRINCIPAL: Residencial Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar colectiva y habitacional con servicios.

USO COMPLEMENTARIO: Comercio y servicios básicos, servicios de oficinas y servicios de hospedaje.

USO RESTRINGIDO: Servicio al automóvil, servicios especiales, servicios logísticos, producción artesanal, industria liviana.

USO PROHIBIDO: Industria mediana e industria pesada.

NOTA 1: El uso dotacional es de localización del uso libre en todas las áreas de actividad.

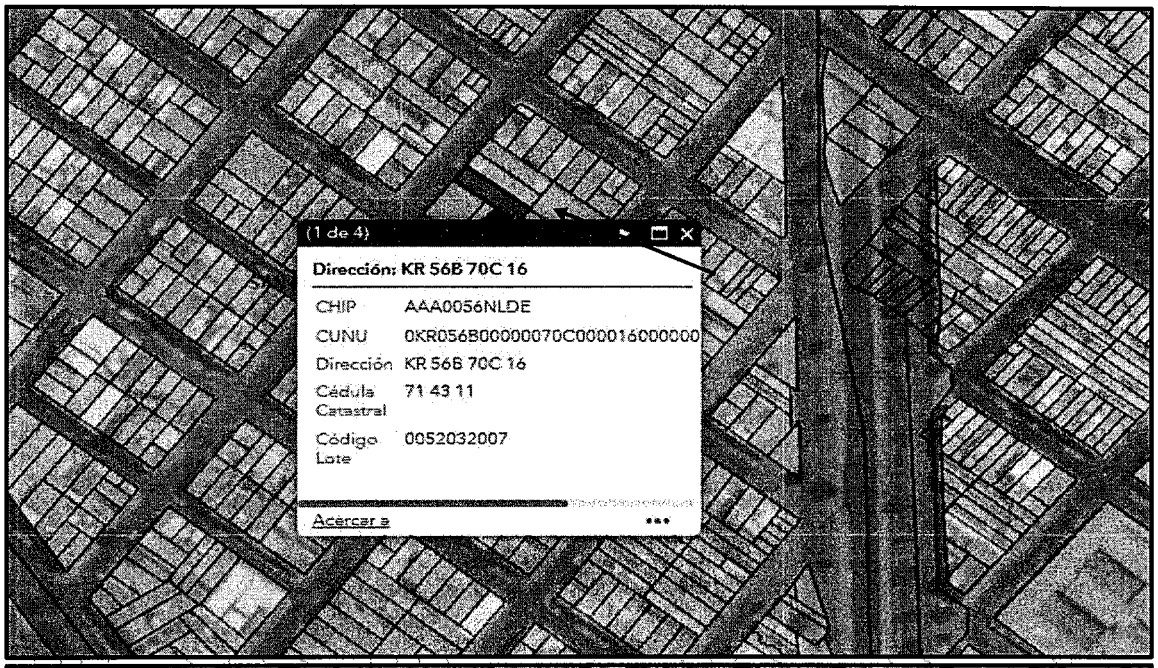
NOTA 2: El inmueble se encuentra ocupado en su totalidad, la distribución y estructura es acorde al desarrollo de actividades permitidas por la norma correspondiente al uso dotacional. No se observan grietas ni humedad que puedan afectar la estructura o los acabados internos.

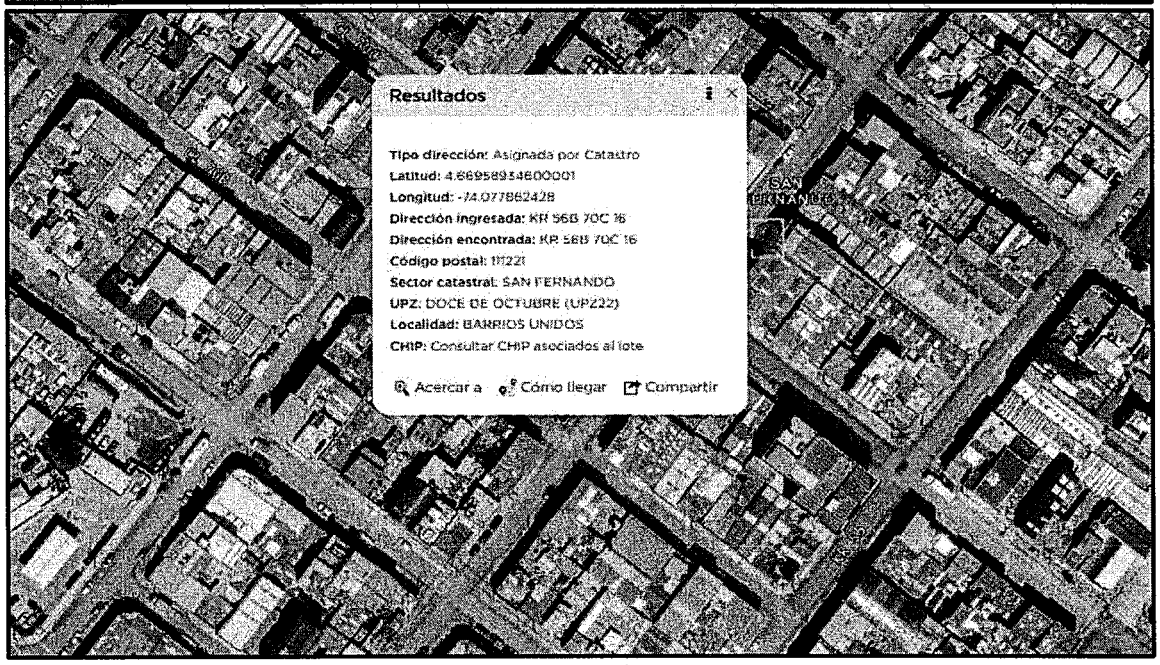
Para efectos de avalúo se tendrán en cuenta tanto las áreas descritas en la licencia de construcción aprobada, como las áreas físicas levantadas en campo, con el fin de determinar el valor comercial actual, dadas las condiciones físicas y económicas actuales.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Inmueble medianero ubicado en el barrio San Fernando perteneciente a la Unidad de Planeamiento Local – UPL (33): Barrios Unidos.





Coordenadas de Georreferenciación 4°40'10.6"N 74°04'40.4"W
Latitud: 4.669606 – Longitud: -74.077899

7.2. TOPOGRAFÍA

El terreno del sector presenta una topografía plana.

7.3. FORMA

El lote matriz tiene una forma regular - rectangular.

7.4. VIAS DE ACCESO AL PREDIO

El predio cuenta con frente sobre la Carrera 56 B, a la altura de la Calle 70 C, las cuales son vías vehiculares en buenas condiciones. Como principales vías de acceso y cercanas se encuentran la Avenida NQS, Carrera 60 y Av. Carrera 68, entre Calles 63, 68, 72 y Av. Calle 80.

INGEACCI

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

8.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Al momento de la inspección técnica se evidenció que el predio objeto de estudio corresponde a una construcción medianera, levantada en cuatro pisos de altura. Presenta uso dotacional, conformada por área de bodega y oficinas.

8.2. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

El predio es usado y se encuentra ocupado en un 100 %, según lo constatado al momento de la visita.

8.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

El estado en general de conservación y mantenimiento de la construcción es bueno con acabados normales. Se remodelo el inmueble totalmente hace un año, de acuerdo con la información suministra en campo.

8.4. EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

EDIFICACIÓN COMERCIAL	
Vida útil	100 años
Edad del Inmueble	13 años
Vida remanente	87 años

NOTA: Según la información descrita en la licencia de construcción, la edificación tiene una edad de 13 años, con acabados normales.

INGEAVCI

8.5. ESPECIFICACIONES Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CONSTRUCCIÓN	
CIMENTACIÓN	Ciclópeo tradicional – Zapatas y vigas de cimentación en concreto.
ESTRUCTURA	Sistema tradicional aporticado mediante columnas y vigas en concreto reforzado
FACHADA	Enchape en cerámica tipo fachaleta y vidrio plano oscurecido tipo espejo.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento – Teja plástica traslucida soportada mediante estructura metálica.
PISOS	Cerámica de alto tráfico para área de bodega y porcelanato y madera laminadas en área de oficinas.
MUROS	Pañetados, estucados y pintados, enchape en cerámica zonas húmedas, bloque a la vista para área de bodega. Muros divisorios en Drywall y superboard.
CIELO RASO	Dry wall con luces led incrustadas.
CARPINTERIA METALICA	Puertas internas en madera entamborada marcos de ventanas en aluminio con vidrio plano oscurecido. Escaleras en estructura metálica.
CARPINTERIA EN MADERA	Puertas internas en madera entamborada y pintada.
BAÑOS	Enchapados en línea sencilla.
TIPO DE ACABADOS	Normales – acordes a las actividades que se desarrollan en el inmueble.

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES			
DAÑOS POR SISMO	No	IRREGULARIDAD EN PLANTA	No
AJUSTES SISMO RESISTENTES	Si	IRREGULARIDAD EN ALTURA	No
ESTRUCTURA REFORZADA	Si	TIPOLOGIA	Continua
ILUMINACIÓN NATURAL	Buena	VENTILACIÓN	Buena

8.6. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra conformado por un lote de terreno, con una construcción en cuatro (4) pisos de altura para bodega y oficinas, con entradas independientes.

PRIMER PISO: Recepción, escaleras, dos baños, cuarto eléctrico, área de bodega a doble y triple altura.

SEGUNDO PISO: Área abierta de oficinas.

TERCER PISO: Sala de juntas, 3 baterias de baño, oficina, emisora.

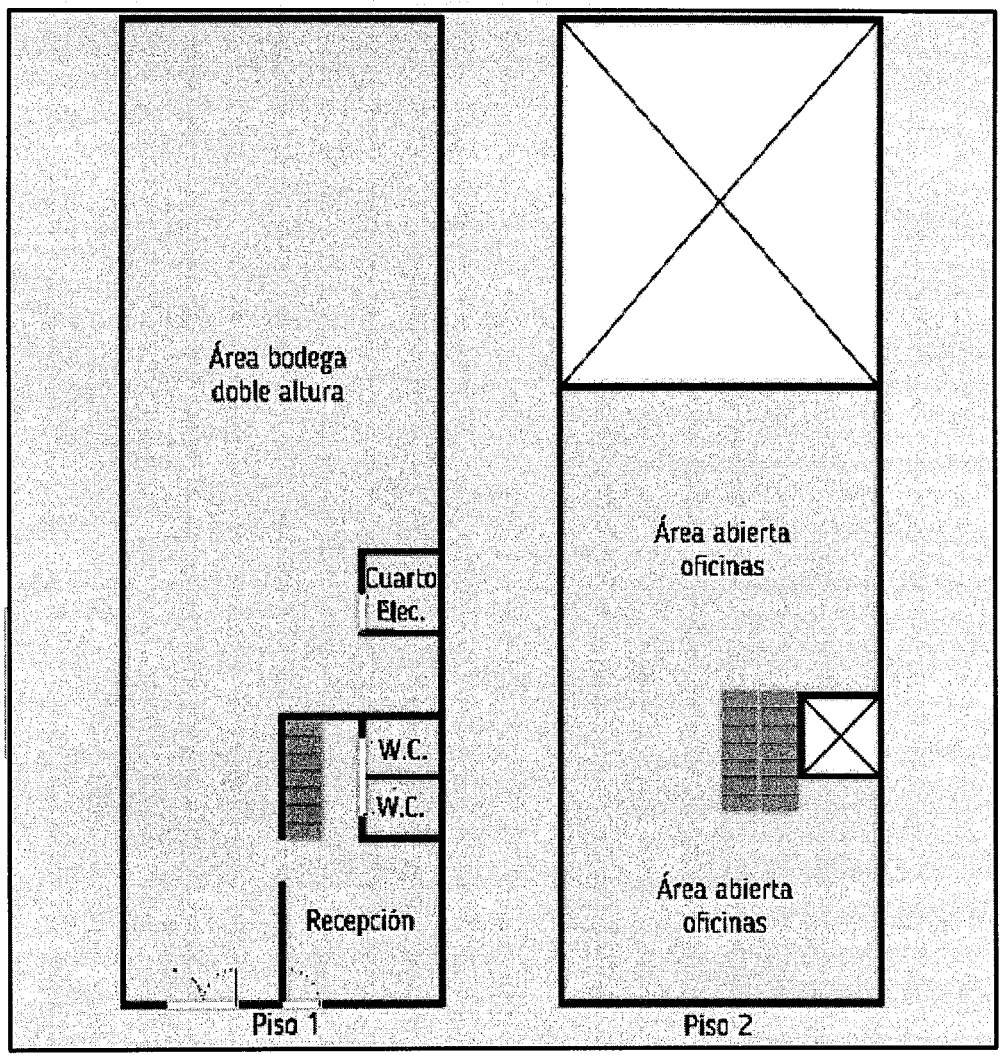
CUARTO PISO: Área abierta de capacitación, dos cuartos de archivo, bateria de baño, comedor, cocina y terraza.

CUADRO DE ALTURAS	
DESCRIPCIÓN	DISTANCIA (H) ML
ALTURA LIBRE BODEGA (PISO CUMBRERA)	6,68 a 10,00
ALTURA PUERTA DE BODEGA VARIABLE	3,23
ALTURA LIBRE PISO 1	3,23
ALTURA LIBRE OFICINAS	2,65

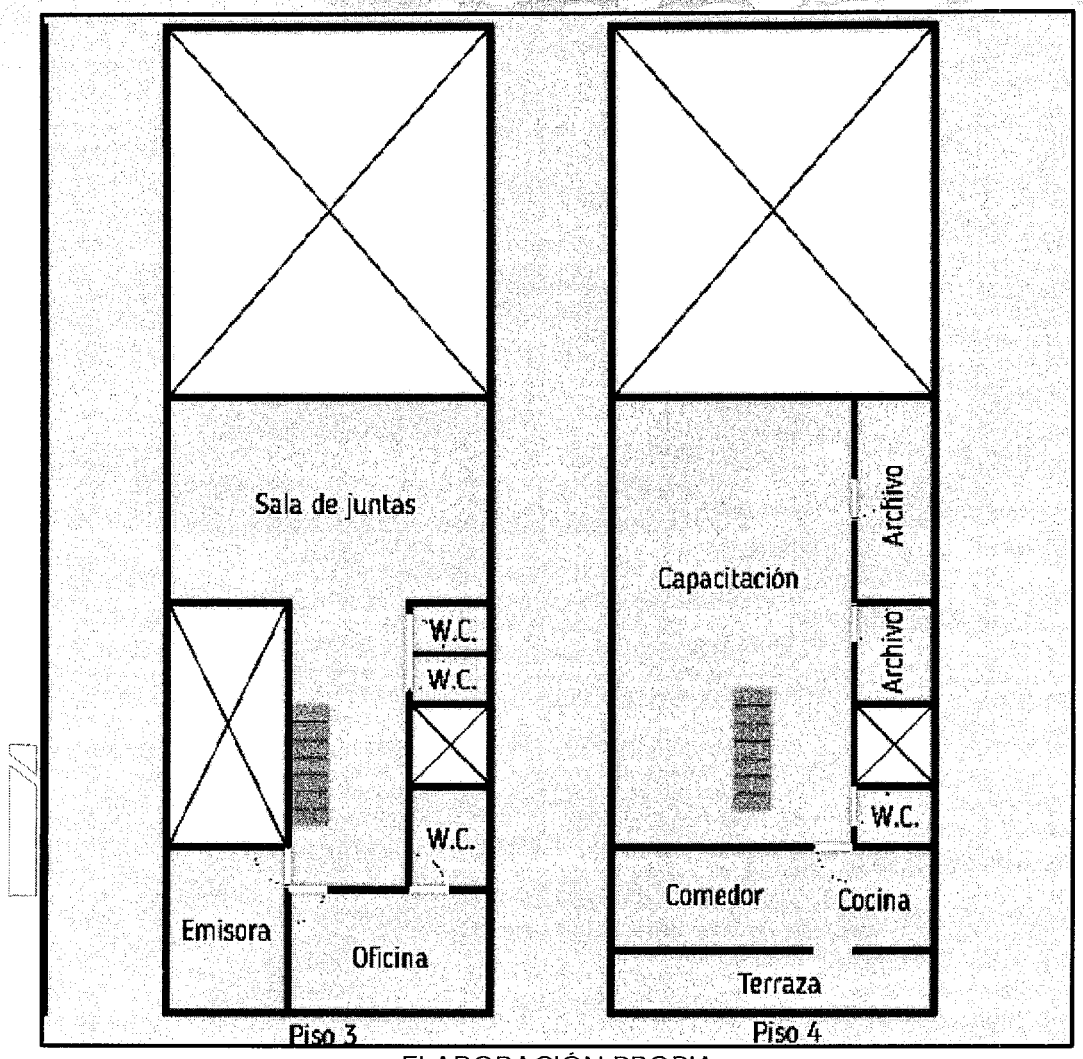
NOTA: La información referida anteriormente NO constituye un dictamen estructural especializado referente a la cimentación, estructura o cualquier área de ingeniería civil o arquitectura, más allá de la relación directa con la presente tasación. Las características y condiciones actuales corresponden a la apreciación ocular y conocimiento del profesional valuador al momento de la inspección, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines diferentes a la función principal del presente avalúo, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en la visita técnica.

8.7. CROQUIS DE DISTRIBUCIÓN

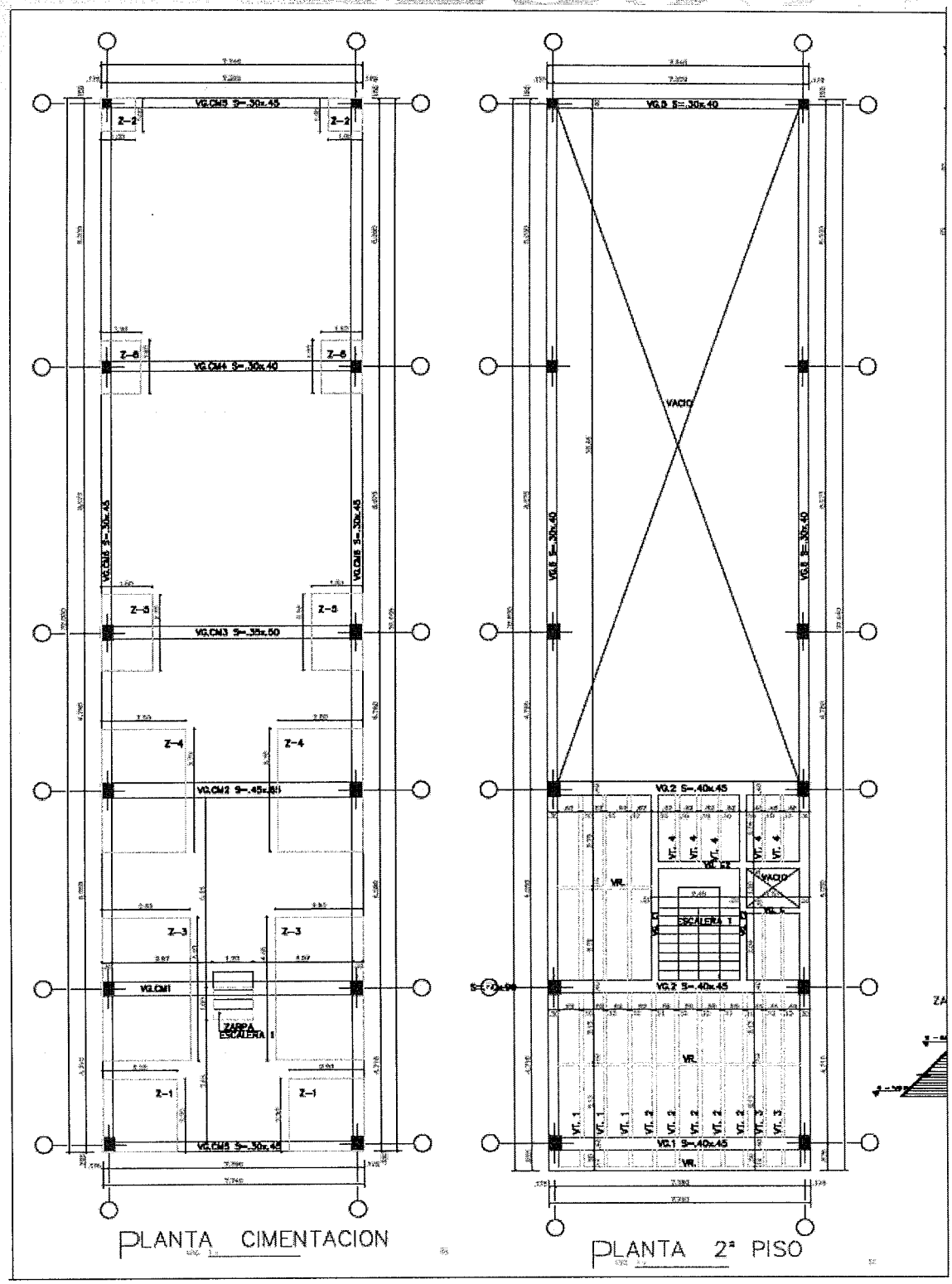
DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO



ELABORACIÓN PROPIA



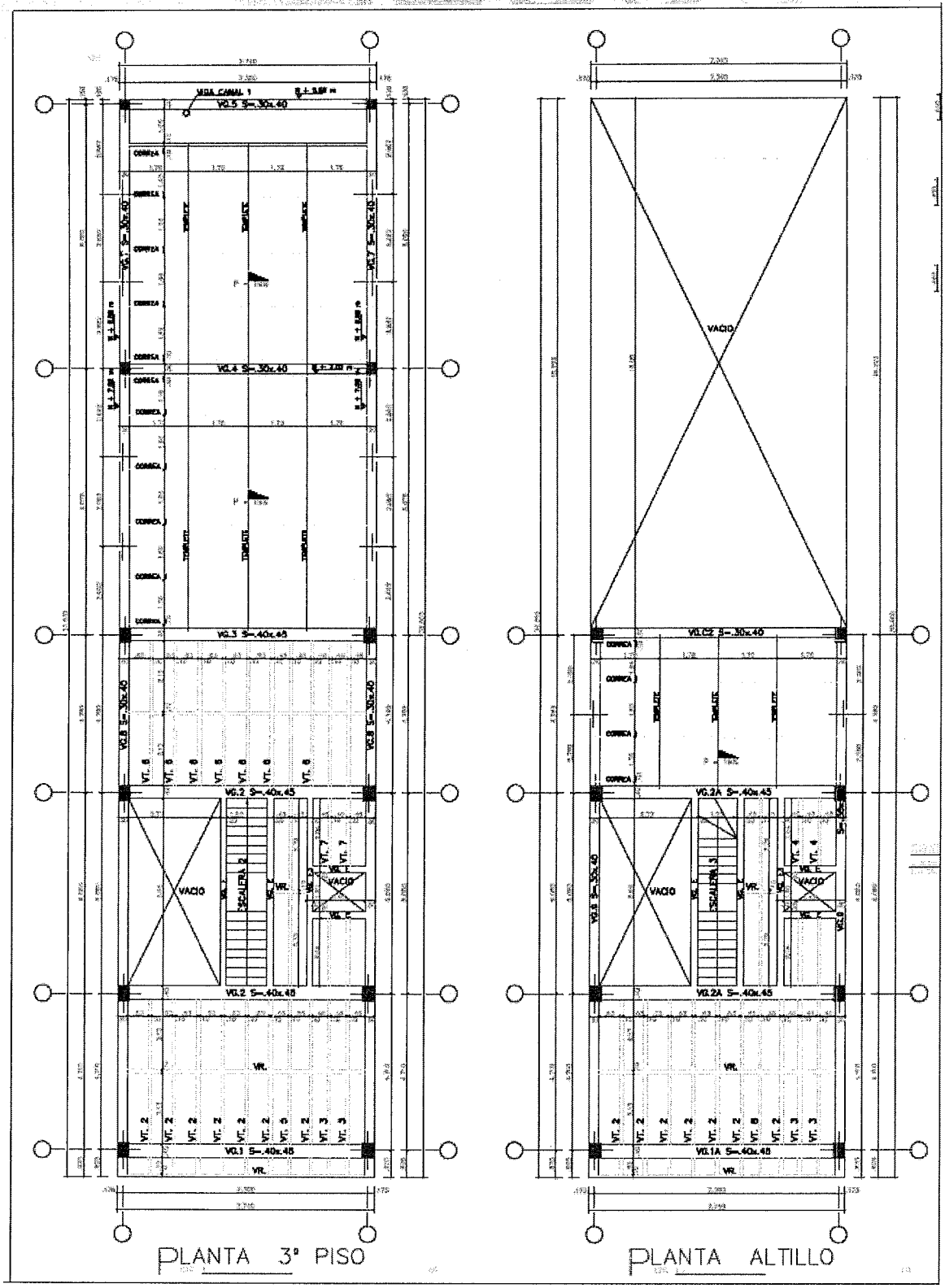
ELABORACIÓN PROPIA



PLANO SUMINISTRADO

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma



PLANO SUMINISTRADO

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

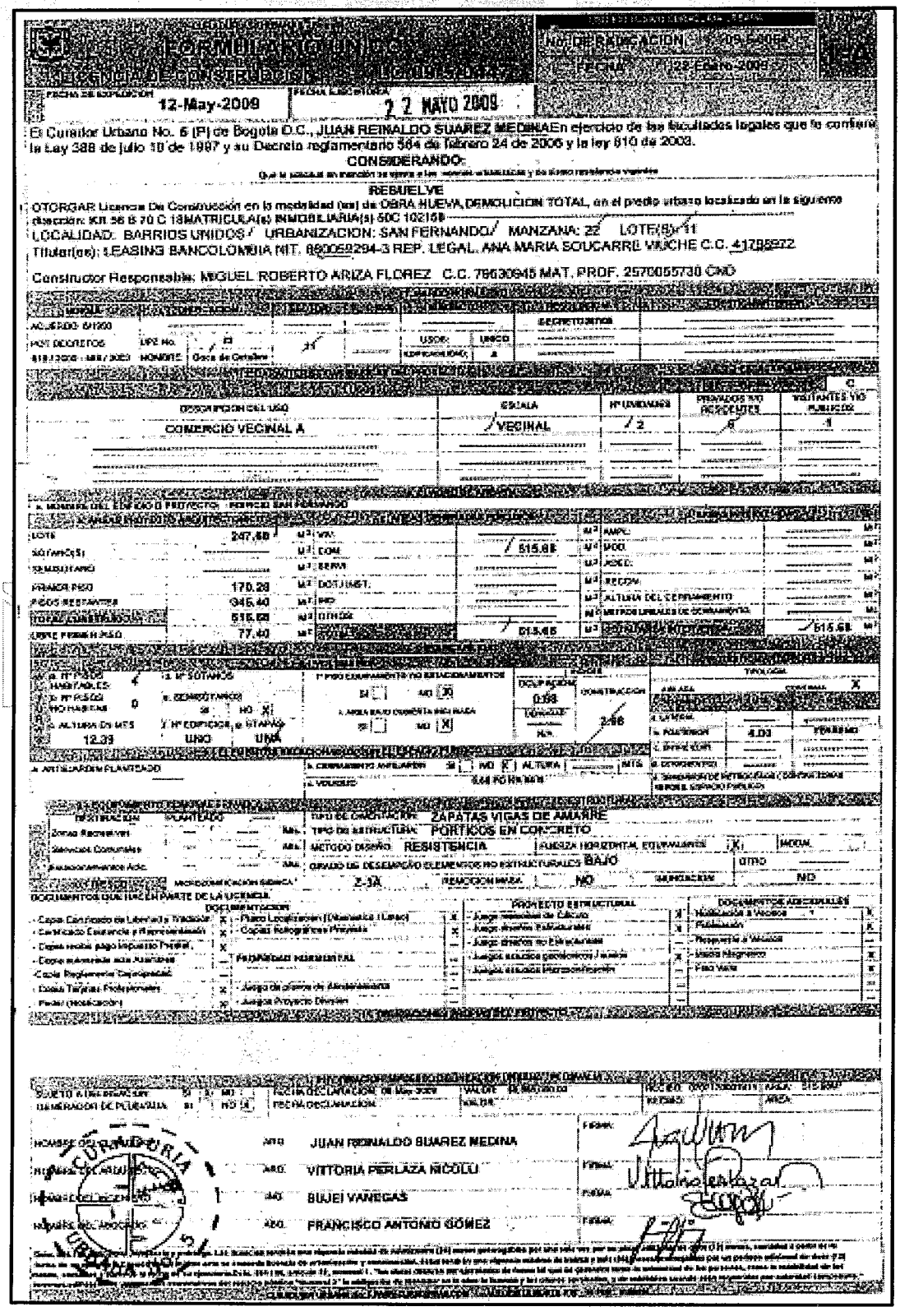
8.8. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS

El predio motivo de estudio, cuenta con las siguientes áreas:

ÁREA DE TERRENO	
CTL	382,25 v2 = 244,64 m2
ESCRITURA	244.64
LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN	247,68
IMPUESTO PREDIAL	243,60
PRODUCTO LINDEROS	276,74
ÁREA VALORADA	247,68

NOTA: Para efectos de avalúo se liquida el área descrita en la licencia de construcción, bajo la cual se reglamentó y legalizó la construcción existente.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA 2009



FORMULARIO ÚNICO NACIONAL
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
NÚMERO DE RADICACIÓN
FECHA 12 Febrero 2009

FECHA DE EXPEDICIÓN 12-May-2009
FECHA EJECUTORIA 22 MAYO 2009

El Curador Urbano No. 6 (E) de Bogotá D.C., JUAN REINALDO SUAREZ MEDINA En ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de julio 18 de 1997 y su Decreto reglamentario 564 de febrero 24 de 2006 y la ley 810 de 2003.

CONSIDERANDO:

RESUELVE

OTORGAR Licencia De Construcción en la modalidad (las) de OBRA NUEVA, DEMOLICION TOTAL, en el predio urbano localizado en la siguiente dirección: KR 56 B 70 C 18 MATRICULA(s) INMOBILIARIA(s) 50C 1021589
LOCALIDAD: BARRIOS UNIDOS / URBANIZACION: SAN FERNANDO / MANZANA: 22 LOTE(S): 11
Titular(es): LEASING BANCOLOMBIA NIT. 860069284-3 REP. LEGAL ANA MARIA SOUCARRE VISCHE C.C. 41788972

Constructor Responsable: MIGUEL ROBERTO ARIZA FLOREZ C.C. 79630945 MAT. PROF. 2570055730 CND

DESCRIPCION DEL USO	ESCALA	Nº UNIDADES	PRIVADOS NO RESIDENTES	VISITANTES NO RESIDENTES
COMERCIO VECINAL A	VECINAL	2	6	1

LOTE	247.68	m² VIV.	515.68	m² AMPL.	m²
SOTANO(S)		m² COM.		m² POD.	m²
SEMISOTANO		m² SERV.		m² ACCES.	m²
PRIMER PISO	170.28	m² DOTACIONAL		m² RECON.	m²
PISOS RESTANTES	345.40	m² IND.		m² ALTURA DEL CERRAMIENTO	m²
TOTAL CONSTRUIDO	515.68	m² OTROS	515.68	m² METROS LINEALES DE CERRAMIENTO	m²
AREA PERMEABLE	77.40	m² AREA LIBRE		m² CONSTRUIDO EN ESTACIONAMIENTOS	515.68 m²

a. Nº PISOS	4	b. Nº SOTANOS			
c. Nº PISOS	0	d. SEMISÓTANOS			
e. ALTURA EN MTS	12.39	f. Nº COPROPIOS	g. ETAPAS		
	UNO		UNA		

1. ANTEJARDÍN PLANTEADO
2. VOLADIZO
3. CERRAMIENTO ANTEJARDÍN SI NO X ALTURA MTS
4. ESTACIONAMIENTOS NO REQUERIDOS

DESTINACIÓN	CUANTIFICADO
Zonas Recreativas	
Servicios Comunales	
Estacionamientos Adic.	

TIPO DE CIMENTACIÓN: ZAPATAS VIGAS DE AMARRE
TIPO DE ESTRUCTURA: PORTICOS EN CONCRETO
MÉTODO DISEÑO: RESISTENCIA
FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE: X MODAL
GRADO DE DESEMPEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRADO DE DESEMPEÑO ELEMENTOS ESTRUCTURALES: BAJO
MODIFICACIÓN SOLICITADA: NO
RENOVACIÓN: NO
PRORROGA: NO

DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE LA LICENCIA

DOCUMENTACIÓN		PROYECTO ESTRUCTURAL		DOCUMENTOS ADICIONALES	
- Copia Certificado de Libertad y Tradición	X	- Juego Memorias de Calculo	X	- Modificación a Licencia	X
- Certificado Existencia y Representación	X	- Juego diseños Estructurales	X	- Publicación	X
- Copia recibo pago Impuesto Predial	X	- Juego diseños no Estructurales		- Prorroga a Licencia	
- Copia autorización actos Asamblea		- Juego estudios geotécnicos y suelos	X	- Visita Preliminar	X
- Copia Reglamento Copropiedad		- Juego estudios Hidrológicos		- Plan Vial	X
- Copia Tarjetas Profesionales	X	- Juego de planos de Arquitectura	X		
- Recibo (Nomenclatura)	X	- Juegos Proyecto División			

SUJETO A DELINEACIÓN	SI	NO X	FECHA DE EXPEDICIÓN: 12 de May 2009
DELINEACIÓN DE PLANCHA	SI	NO X	FECHA DE EJECUTORIA:

VALOR DE LA LICENCIA: $15.000
RECIBO: AREA: 515.68m²

NOMBRE DEL CURADOR: ARQ. JUAN REINALDO SUAREZ MEDINA
NOMBRE DEL PROFESIONAL: ARQ. VITTORIA PERLAZA NICOLU
NOMBRE DEL INTERESADO: ARQ. BUJEI VANEGAS
NOMBRE DEL APODERADO: ARQ. FRANCISCO ANTONIO GÓMEZ

FIRMA:
FIRMA:
FIRMA:
FIRMA:

CURADURIA URBANA 6

FORMULARIO ÚNICO NACIONAL

SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN - URBANISMO

USO EXCLUSIVO CURADORES URBANOS - OFICINA DE PLANEACIÓN O LA QUE HAGA SUS VECES - Decreto 564 de 2006

0. DATOS GENERALES — SLCG-5-0004 — 22 ENE. 2009

PÁGINA 1 — No. 58281

Lea cuidadosamente este formulario y las instrucciones

1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD (Marque con una X la casilla correspondiente)

1.1 OBJETO DEL TRÁMITE	1.2 TIPO DE TRAMITE	1.3 MODALIDAD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	1.4 MODALIDAD LICENCIA SUBDIVISIÓN	1.5 VIS
[X] a. NUEVA	[ ] a. LICENCIA DE PARCELACIÓN	[X] a. OBRA NUEVA	[ ] a. SUBDIVISIÓN RURAL	SI [ ]
[ ] b. PRÓRROGA	[ ] b. LICENCIA DE URBANIZACIÓN	[ ] b. AMPLIACIÓN	[ ] b. SUBDIVISIÓN URBANA	NO [ ]
[ ] c. MODIFICACIÓN	[ ] c. LICENCIA DE SUBDIVISIÓN	[ ] c. ADECUACIÓN	[ ] c. RELOTEO	
	[X] d. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	[ ] d. RESTAURACIÓN		
	[ ] e. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA CONSTRUCCIÓN	[ ] e. DEMOLICIÓN TOTAL		
	[ ] f. PRÓRROGA HORIZONTAL	[ ] f. DEMOLICIÓN PARCIAL		
		[ ] g. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL		
		[ ] h. MODIFICACIÓN		
		[ ] i. READECUACIÓN		
		[ ] j. CERRAMIENTO		

2. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO (Marque con una X en la casilla correspondiente)

2.a DIRECCIÓN ACTUAL: Carrera 56 B N° 70 C 12 — INTERIOR — NOMBRE DEL PREDIO: MARACAIBO DE

2.b No. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-1021550 — 2.c IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:

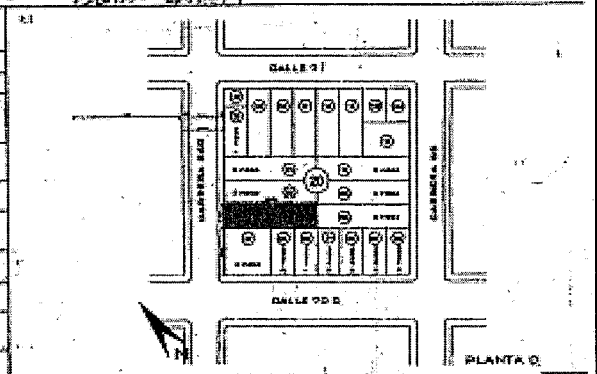
2.d BARRIO: San Fernando — 2.e LOCALIDAD: Puente Aranda — 2.f URBANIZACIÓN:

2.g PLANIMETRÍA DEL LOTE: PLANO TOPOGRÁFICO [ ] — PLANO DEL LOTE [X] — OTRO [ ]

NÚMERO	MZ No.	LOTE No.
72	22	1
14		

2.i NÚMERO CATASTRAL — MZ No. — LOTE No.

2.j



3. INFORMACIÓN VECINOS COLINDANTES DIRECCIONES (SI FUERE POSIBLE RELACIONAR NOMBRES)

NOMBRE	
DIRECCIÓN	Carrera 56 B N° 70 C 32
DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA	
NOMBRE	
DIRECCIÓN	Carrera 56 B N° 70 C 08
DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA	
NOMBRE	
DIRECCIÓN	Calle 70 C N° 55-30
DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA	
NOMBRE	
DIRECCIÓN	Calle 70 C N° 55-42/44
DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA	

4. LINDEROS DIMENSIONES Y ÁREAS

COLINDANTE	LINDERO	DIMENSIÓN (Metros)	COLINDA CON (Nombre)
1	NORTE	92.00 m	lote
2	ORIENTE	7.74 m	lote
3	SUR	92.00 m	lotes
4	OCCIDENTE	7.74 m	Kr. 56 B

ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 247.68 m²

5. TITULARES

LOS FIRMANTES TITULARES Y PROFESIONALES DECLARAMOS BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE NOS RESPONSABILIZA ANTE LAS AUTORIDADES QUE LOS DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES CON ESTE FORMULARIO Y POR LA VERACIDAD DE LOS DATOS AQUÍ CONSIGNADOS. DISPOSICIONES VIGENTES QUE RIGEN LA MATERIA Y LAS SANCIONES ESTABLE

5.a TITULARES DE LA LICENCIA	5.b C.C. o NIT	FIRMA
X Jaime Hernandez	X80000000-0	

5.d PROFESIONALES RESPONSABLES		
URBANIZADOR O CONTRATISTA: Miguel Roberto Ariza Flórez	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL: 25700 - 55730 CND	FIRMA
ARQUITECTO O PROYECTISTA: Miguel Roberto Ariza Flórez	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL: 25700 - 55730 CND	FIRMA
INGENIERO CIVIL CALCULISTA (especificar subdisciplina y área de ejercicio): Jaime Hernandez Echeverri	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL: 25202 - 69983 CND.	FIRMA
INGENIERO O GEOTECNISTA (especificar subdisciplina y área de ejercicio): Jaime Hernandez Echeverri	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL: 25202 - 69983 CND.	FIRMA
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (especificar subdisciplina y área): Jaime Hernandez Echeverri	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL: 25202 - 69983 CND.	FIRMA

DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA	TELÉFONOS	FAX

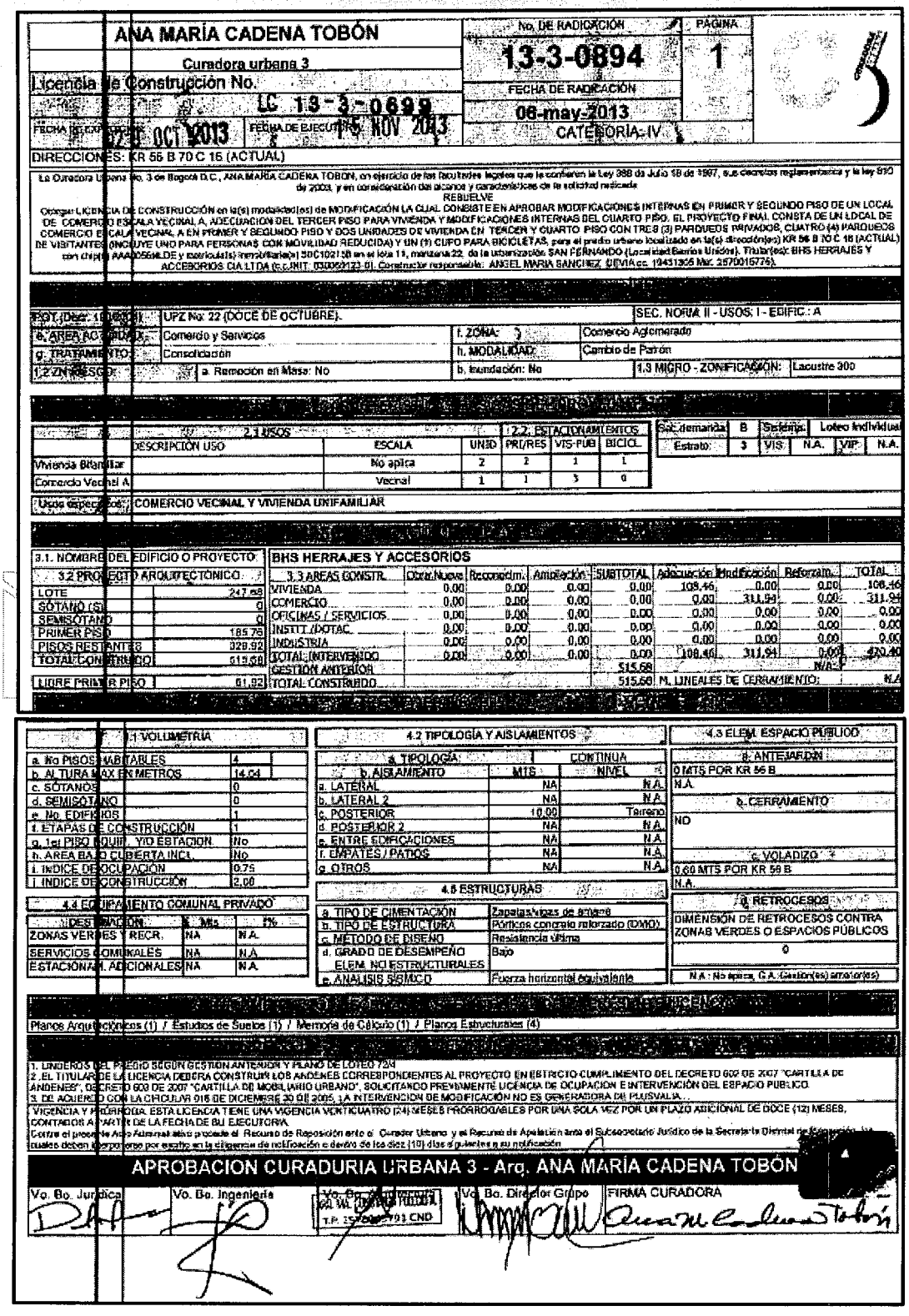
6. APODERADO		
NOMBRE	DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA	TELÉFONOS
Miguel Roberto Ariza Flórez	Calle 73 N° 90 A 05	7 [illegible]

Cel: 3017452217 - 3183605532

avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

LICENCIA DE CONSTRUCCION DE MODIFICACIONES INTERNAS 2013



ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Curadora urbana 3

Licencia de Construcción No. LC 13-3-0699

FECHA DE EXPEDICIÓN: 22 OCT 2013 — FECHA DE EJECUTORIA: 15 NOV 2013

No. DE RADICACIÓN: 13-3-0894 — PÁGINA: 1

FECHA DE RADICACIÓN: 06-may-2013

CATEGORÍA: IV

DIRECCIONES: KR 56 B 70 C 15 (ACTUAL)

La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, sus decretos reglamentarios y la ley 810 de 2003, y en consideración del estudio y características de la solicitud radicada

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de MODIFICACIÓN LA CUAL CONSISTE EN APROBAR MODIFICACIONES INTERNAS EN PRIMER Y SEGUNDO PISO DE UN LOCAL DE COMERCIO ESCALA VECINAL A, ADECUACION DEL TERCER PISO PARA VIVIENDA Y MODIFICACIONES INTERNAS DEL CUARTO PISO. EL PROYECTO FINAL CONSTA DE UN LOCAL DE COMERCIO ESCALA VECINAL A EN PRIMER Y SEGUNDO PISO Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA EN TERCER Y CUARTO PISO CON TRES (3) PARQUEOS PRIVADOS, CUATRO (4) PARQUEOS DE VISITANTES (INCLUYE UNO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA) Y UN (1) CUPO PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 56 B 70 C 15 (ACTUAL) con chip(s) AAA0056MLDE y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C1027358 en el lote 11, manzana 22, de la urbanización SAN FERNANDO (Localidad Barrios Unidos). Titular(es): BHS HERRAJES Y ACCESORIOS CIA LTDA (c.c./NIT: 830069122-9). Constructor responsable: ANGEL MARIA SANCHEZ VIVIA cc. 19431365 Mat. 2570015776).

POT. (Dec. 190/2004):	UPZ No. 22 (DOCE DE OCTUBRE).		SEC. NORMA II - USOS: I - EDIFIC.: A
a. AREA ACTIVIDAD:	Comercio y Servicios	f. ZONA: 3	Comercio Aglomerado
g. TRATAMIENTO:	Consolidación	h. MODALIDAD:	Cambio de Patrón
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACION: Lacustre 300

2.1 USOS

DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	UNID	2.2. ESTACIONAMIENTOS PRI/RES	VIS-PUB	BICICL.
Vivienda Bifamiliar	No aplica	2	2	1	1
Comercio Vecinal A	Vecinal	1	1	3	0

Soc. demanda:	B	Sistema:	Loteo Individual
Estrato:	3	VIS: N.A.	VIP: N.A.

Usos específicos: COMERCIO VECINAL Y VIVIENDA UNIFAMILIAR

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: BHS HERRAJES Y ACCESORIOS

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	247 m2
SÓTANO (S)	0
SEMISÓTANO	0
PRIMER PISO	185.75
PISOS RESTANTES	329.92
TOTAL CONSTRUCCIÓ	515.68
LIBRE PRIMER PISO	61.82

3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconstrm.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	108.46	0.00	0.00	108.46
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	311.94	0.00	311.94
OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INSTIT./DOTAC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	0.00	0.00	108.46	311.94	0.00	420.40
GESTIÓN ANTERIOR				515.68			N/A	
TOTAL CONSTRUIDO				515.68	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			N.A

4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	4
b. ALTURA MAX EN METROS	14.04
c. SÓTANOS	0
d. SEMISÓTANO	0
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	No
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACION	0.75
j. INDICE DE CONSTRUCCION	2.00

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGÍA:	CONTINUA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
a. LATERAL	NA	N.A.
b. LATERAL 2	NA	N.A.
c. POSTERIOR	10.00	Terreno
d. POSTERIOR 2	NA	N.A.
e. ENTRE EDIFICACIONES	NA	N.A.
f. PATIOS / PATIOS	NA	N.A.
g. OTROS	NA	N.A.

4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO

a. ANTEJARDIN: 0 MTS POR KR 56 B. N.A.

b. CERRAMIENTO: NO

c. VOLADIZO: 0.60 MTS POR KR 56 B. N.A.

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACION	Mts	%
ZONAS VERDES Y RECR.	NA	N.A.
SERVICIOS COMUNALES	NA	N.A.
ESTACIONA. ADICIONALES	NA	N.A.

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACION	Zapatas/vigas de amarre
b. TIPO DE ESTRUCTURA	Porticos concreto reforzado (DMO)
c. METODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANALISIS SISMICO	Fuerza horizontal equivalente

g. RETROCESOS: DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS: 0

N.A.: No aplica, G.A.: Gestión(es) anterior(es)

Planos Arquitectónicos (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (4)

1. LINDEROS DEL PREDIO SEGÚN GESTION ANTERIOR Y PLANO DE LOTEO 734
2. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 602 DE 2007 "CARTILLA DE ANDENES", DECRETO 602 DE 2007 "CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO". SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO
3. DE ACUERDO CON LA CIRCULAR 015 DE DICIEMBRE 30 DE 2005, LA INTERVENCION DE MODIFICACIÓN NO ES GENERADORA DE PLUSVALIA.

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACION CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
		T.P. [illegible] CND		

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Licencia de Construcción No.

13-3-0894

FECHA DE EXPEDICIÓN: 08-may-2013

FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN: 08 OCT 2013

FECHA DE EJECUTORIA: 15 NOV 2013

CATEGORÍA: IV

DIRECCIONES: KR 95 B TO C 16 (ACTUAL)

RÓTULO/TD	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación	6730074005481	22-oct-13	516.66	$ 0
Delineación	6730074005481	10-oct-13	400.4	$ 000.000

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 39, Numeral 1 Decreto 1469 de 2010).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 39 Numeral 3 Decreto 1469 de 2010.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994, del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 53 del Decreto 1469 de 2010.

Someteras a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área; en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos (Artículo 39 Numeral 6 del Decreto 1469 de 2010.)

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. (Artículo 39 Numeral 9 del Decreto 1469 de 2010.)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida (Artículo 39 Numeral 9 del Decreto 1469 de 2010.)

Dar cumplimiento por parte del constructor a las disposiciones contenidas en la norma colombiana de diseño de construcción sismorresistente NSR-10 Capítulo J,K y demás normas vigentes. (Artículo 39 Numeral 10 del Decreto 1469 de 2010.)

El reglamento será de entera responsabilidad del constructor, éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por la DPAE - Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 85 a 85 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generales para la protección del espacio público.

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los titulares del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prorroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 6 del Acuerdo 352 de 2008.

Cuando el proyecto por disposición de la FOPAE deba cumplir con los términos de referencia descrito para la fase II por remoción en masa y estos generen modificaciones al proyecto, el interesado deberá tramitar ante una curaduría urbana la modificación de la licencia correspondiente.

Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Decreto 1469 del 2010, Artículo 39 Numeral 8.)

En Cumplimiento de lo previsto en el artículo 61 del Dec 1469 de 2010 fijar aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

ÁREAS CONSTRUIDAS:

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

ÁREAS LICENCIA OBRA NUEVA	
PRIMER PISO	170,28
PISOS RESTANTES	345,40
ÁREA TOTAL	515,68
LIBRE PRIMER PISO	77,40
INDICE DE OCUPACIÓN RESULTANTE	0,69
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE	2,08

NOTA: Las áreas anteriormente descritas fueron tomadas de la licencia No. LC 09-5-0447.

ÁREAS LICENCIA DE MODIFICACIÓN	
PRIMER PISO	185,76
PISOS RESTANTES	329,92
ÁREA TOTAL	515,68
LIBRE PRIMER PISO	61,92
INDICE DE OCUPACIÓN RESULTANTE	0,75
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE	2,08

NOTA: Las áreas anteriormente descritas fueron tomadas de la licencia No. LC 13-3-0699.

Las áreas descritas en los cuadros anteriores corresponden a lo mencionado en las dos licencias suministradas, una por construcción nueva y otra remodelación interna. En la cual se aprueba una construcción total de 515.58 m2, con una altura máxima de 4 pisos.

ÁREAS FISICAS:

ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA	
PRIMER PISO	247,68
SEGUNDO PISO	125,61
TERCER PISO	107,21
CUARTO PISO	110,13
ÁREA TOTAL	590,63
INDICE DE OCUPACIÓN RESULTANTE	1,00
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE	2,38

Nota: Las áreas construidas fueron medidas en campo al momento de la inspección técnica, por lo cual se deben considerar como aproximadas, puesto que NO corresponden a un levantamiento arquitectónico formal.

8.9. LINDEROS

POR EL NORTE: En línea recta de 32,00 metros con el lote No. 12 de la misma manzana.

POR EL OCCIDENTE: En línea recta de 9.55 metros, con la carrera 44.

POR EL ORIENTE: En recta de 7.74 metros con el lote No. 8 de la misma manzana.

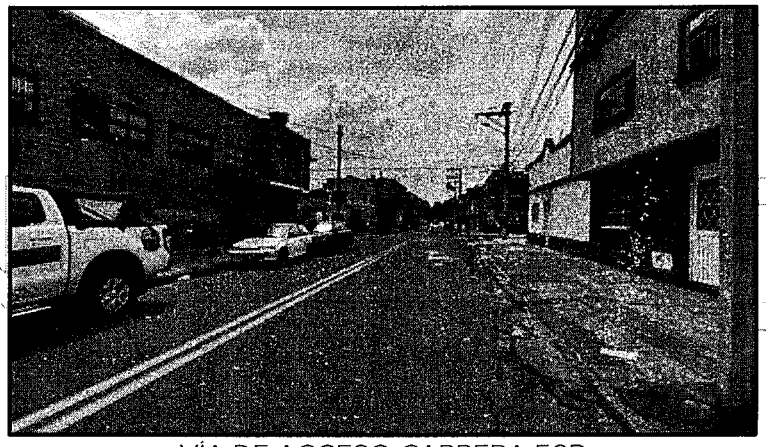
POR EL SUR: En línea recta de 32.00 metros con los lotes 4, 5, 6 y 7 de la misma manzana.

8.10. JUSTIFICACIÓN VIDA ÚTIL

De acuerdo con la Resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en el Parágrafo del artículo 2. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

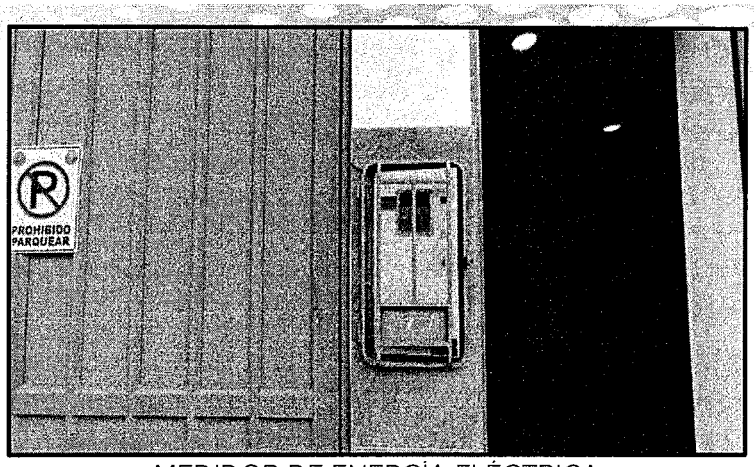
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO

FACHADA – VÍA DE ACCESO

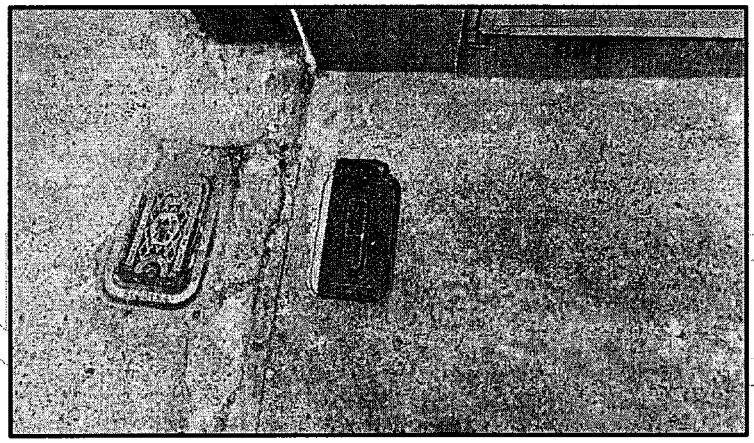


VÍA DE ACCESO CARRERA 56B

NOMENCLATURA



MEDIDOR DE ENERGÍA ELÉCTRICA

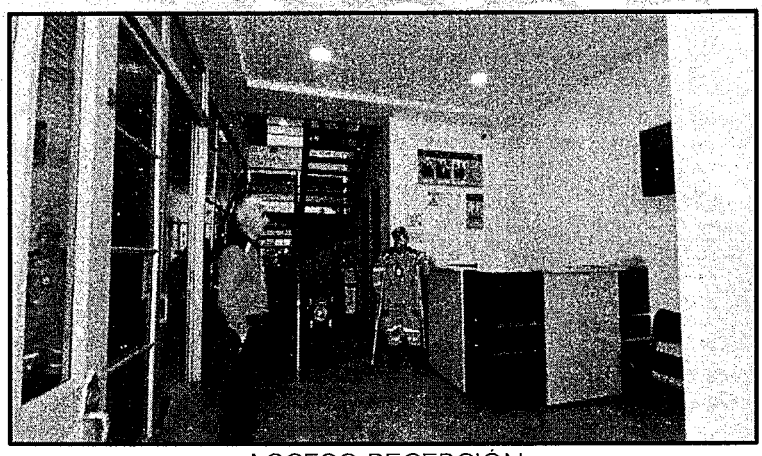


MEDIDOR DE ACUEDUCTO

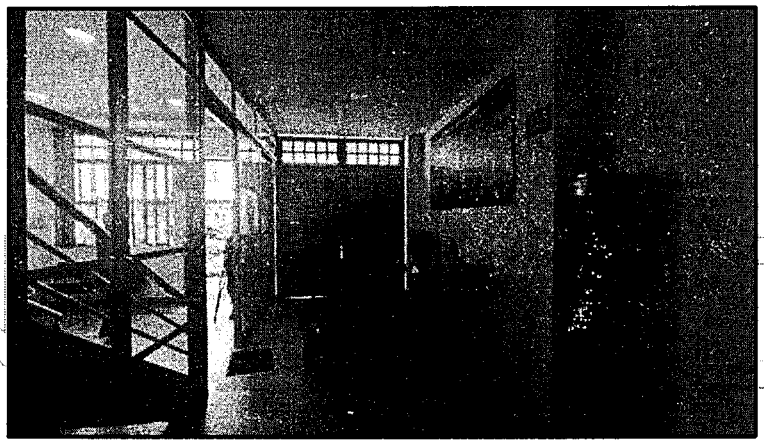
FACHADA INMUEBLE

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma



ACCESO RECEPCIÓN

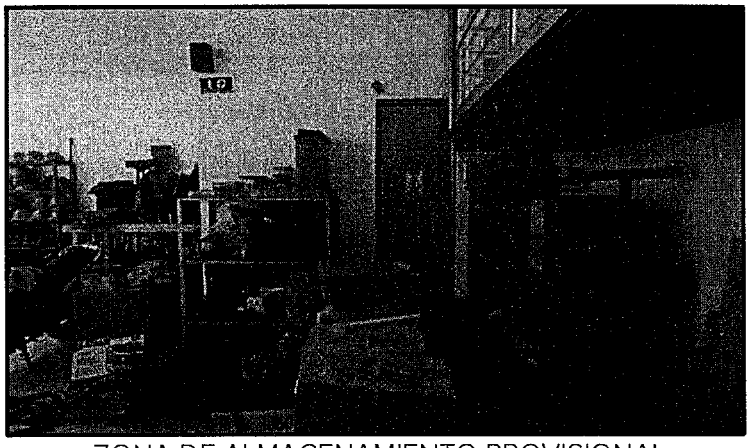


ACCESO VEHICULAR

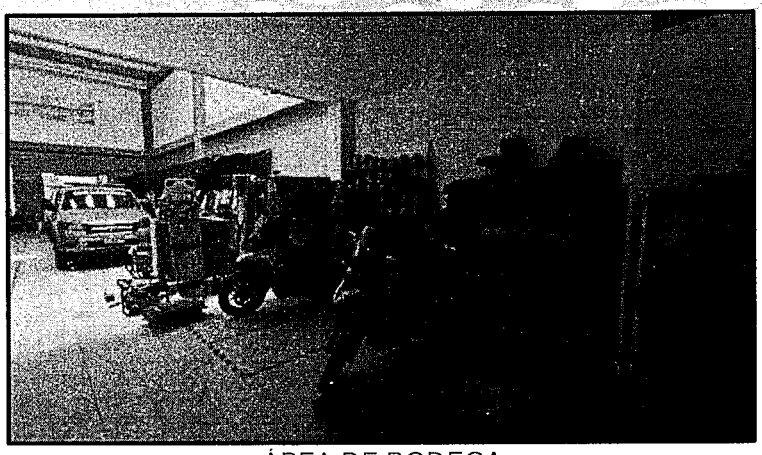
ACCESO A BODEGA

BATERIAS DE BAÑO

ÁREA DE PARQUEADERO

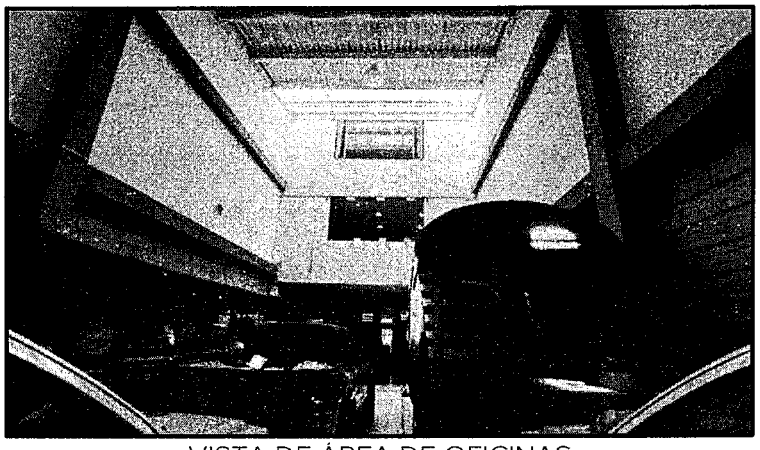


ZONA DE ALMACENAMIENTO PROVISIONAL



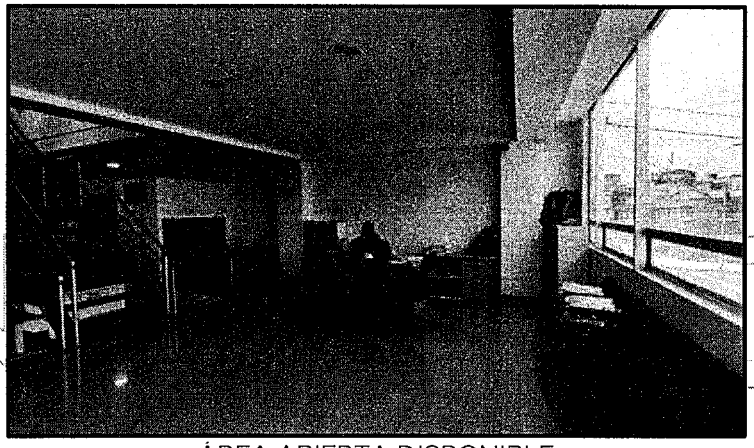
ÁREA DE BODEGA

BODEGA A TRIPLE ALTURA



VISTA DE ÁREA DE OFICINAS

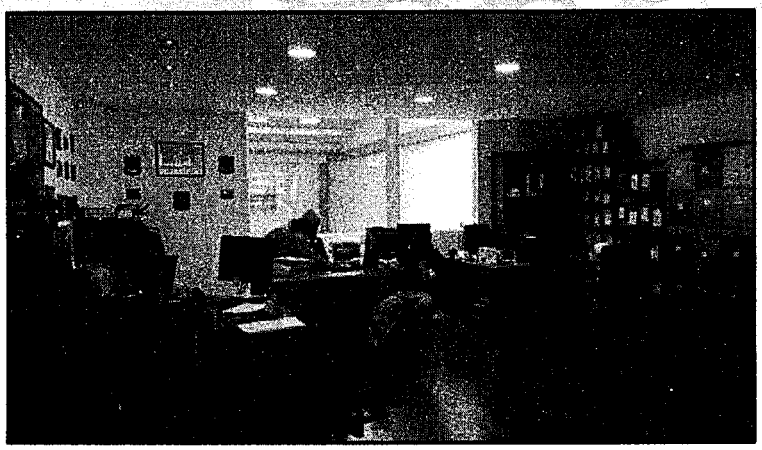
ESCALERA EN PISO 2



ÁREA ABIERTA DISPONIBLE

ACCESO ÁREA DE TRABAJO

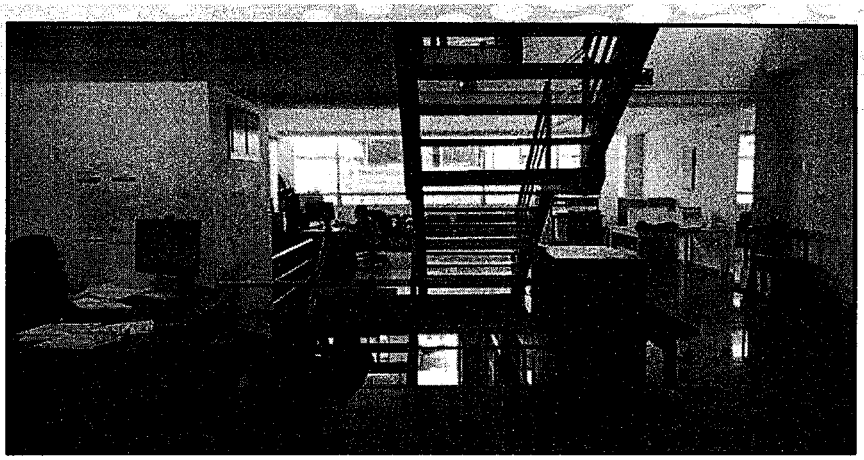
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



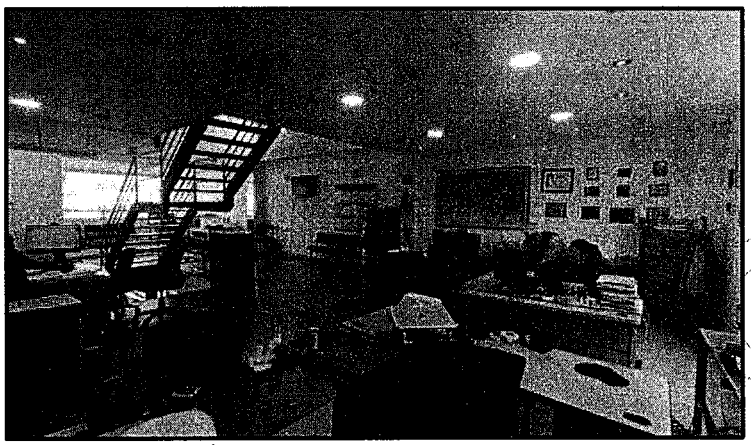
VISTA GENERAL OFICINA

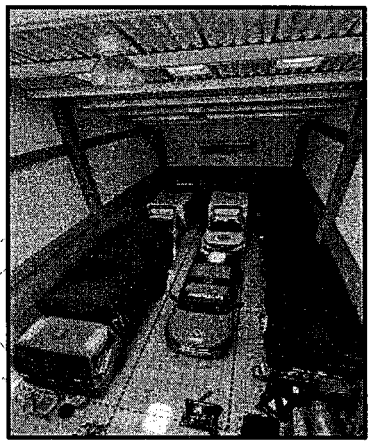
VISTA DESDE OFICINA

ÁREA ABIERTA DE OFICINAS

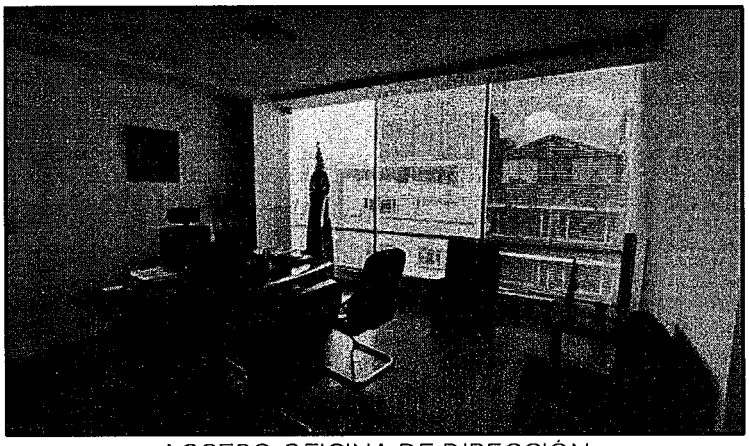


ESCALERAS DE PISO 3

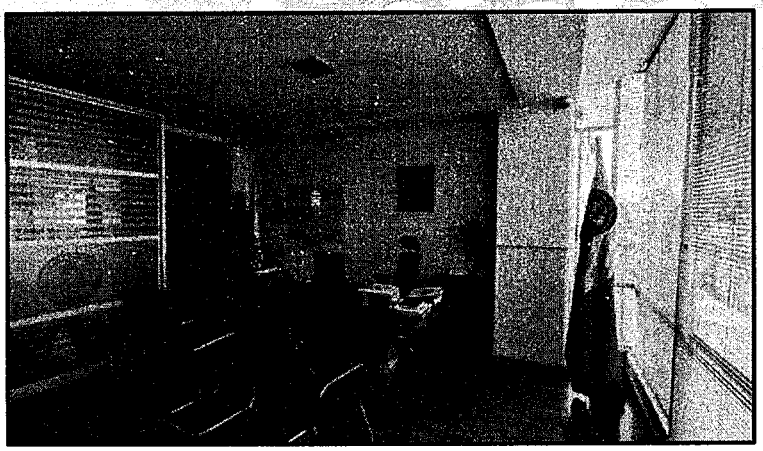




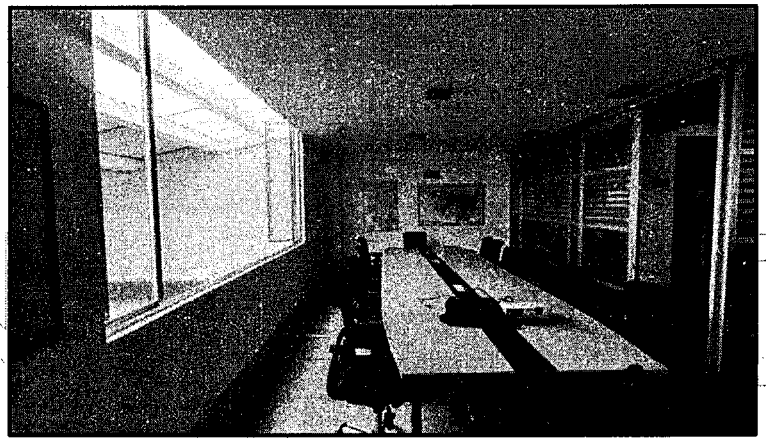
ÁREA ABIERTA DE OFICINAS – VISTA DESDE OFICINAS



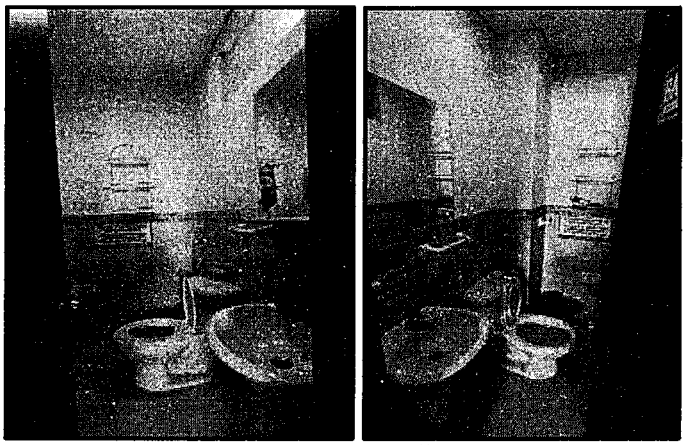
ACCESO OFICINA DE DIRECCIÓN



OFICINA CON VISTA EXTERIOR



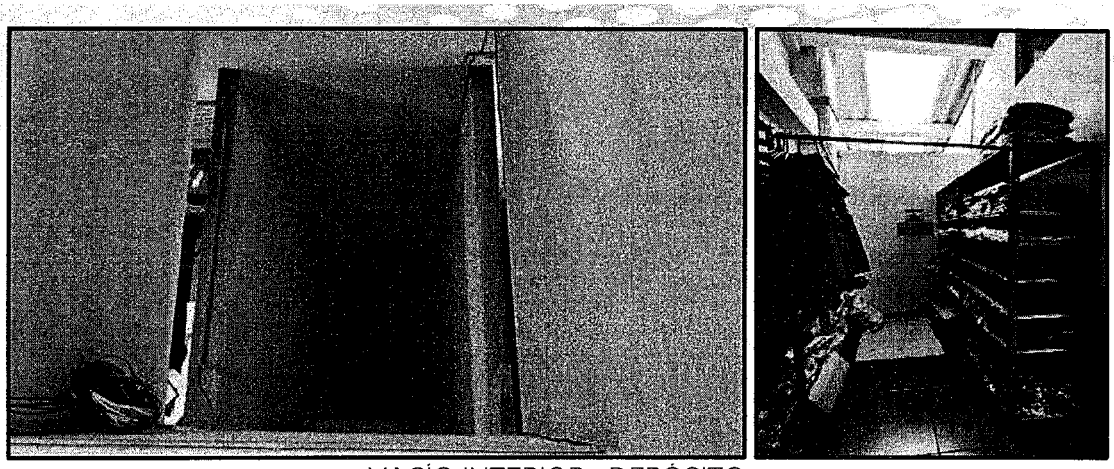
SALA DE JUNTAS



BATERIA DE BAÑOS

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma



VACÍO INTERIOR - DEPÓSITO

INGEACCI

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

10. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Según consulta efectuada, se establece que el predio se encuentra en zona de amenaza por inundación Avenidas Torrenciales y/o Crecientes súbitas categoría baja y se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa categoría baja, conforme a la base cartográfica del POT.

AMENAZA: AVENIDAS TORRENCIALES

Plano de amenazas: Mapas POT.

Plano de amenazas: Mapas POT.

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no presenta problemáticas ambientales ni de salubridad que afecten de manera negativa el inmueble.

10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

No existen servidumbres y tampoco presenta afectación por reserva vial.

10.4. SEGURIDAD

El sector no presenta problemas de inseguridad, más allá de cualquier caso atípico y aislado que se pueda presentar en el sector.

10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIO ECONÓMICAS

El sector no presenta problemas socio económicos, de gran importancia que afecten al inmueble de manera directa.

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

11. CONDICIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector y las diferentes actividades que allí se realizan.

El estado actual del inmueble en ocupación y aprovechamiento.

Las vías de acceso y servicios generales de infraestructura del sector.

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector.

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

12. ESTUDIO DE MERCADO

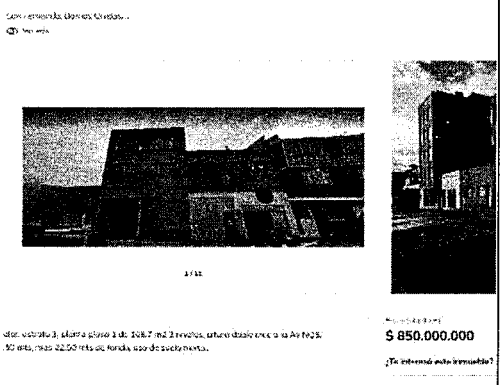
El método de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

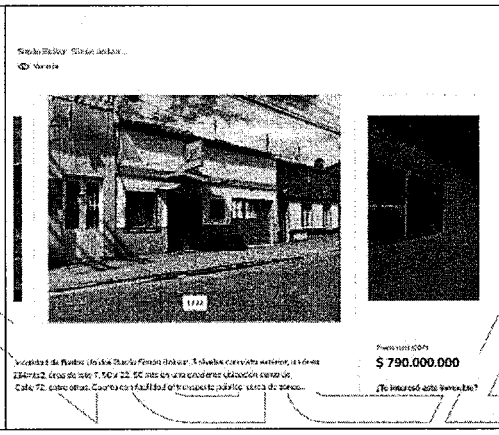
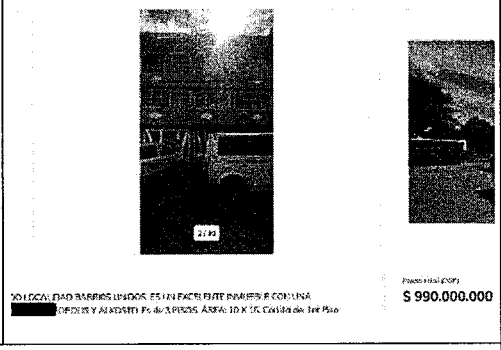
En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficiaria, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

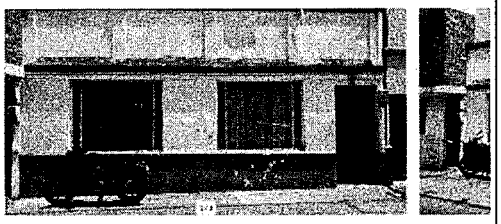
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURA C	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL TERRENO	AREA TERRENO m2	ÁREA CONSTR. m2	VALOR m2
1	San Fernando	3124694398 Oferta Directa	$ 532.000.000	5,00%	$ 505.400.000	$ 30.324.000	$ 475.076.000	133,00	200,00	$ 3.572.000
2	San Fernando	3144246896 Oferta Directa	$ 460.000.000	5,00%	$ 437.000.000	$ 109.250.000	$ 327.750.000	84,70	84,70	$ 3.869.540
3	San Fernando	3182194329 Fincaraiz Cod: 7174904	$ 850.000.000	5,00%	$ 807.500.000	$ 242.250.000	$ 565.250.000	168,75	400,00	$ 3.349.630
4	San Fernando	3028438288 Fincaraiz Cod: 8239316	$ 450.000.000	5,00%	$ 427.500.000	$ 171.000.000	$ 256.500.000	72,00	210,00	$ 3.562.500
5	Simon Bolivar	3164713388 Fincaraiz Cod: 8213726	$ 790.000.000	5,00%	$ 750.500.000	$ 187.625.000	$ 562.875.000	168,00	234,00	$ 3.350.446
6	San Fernando	3105848531 Fincaraiz Cod: 8061697	$ 990.000.000	5,00%	$ 940.500.000	$ 376.200.000	$ 564.300.000	160,00	480,00	$ 3.526.875
7	Calle 74 No. 58 - 17	3125318447 Fincaraiz Cod: 10271228	$ 650.000.000	5,00%	$ 617.500.000	$ 92.625.000	$ 524.875.000	160,00	160,00	$ 3.280.469

PROMEDIO	$ 3.501.637
DESVIACION	199.802
COEF. VARIACION	5,71%
NÚMERO DATOS	7
RAIZ	2,646
t(N)	1,692
MEDIANA	$ 3.526.875
COEF. DE ASIMETRÍA	0,877
LIMITE SUPERIOR	$ 3.629.414
LIMITE INFERIOR	$ 3.373.861

Se adopta un valor por m2 de terreno de $3.500.000

CUADRO DE OBSERVACIONES DE LAS OFERTAS Y FUENTES		
No.	IMAGEN	OBSERVACIÓN
OFERTA No. 1		Casa medianera para demoler, consta de dos pisos, cuenta con medidas de 7 de frente por 19 de fondo para un área de 133,00 m2 de área.
Fuente:		VENTA DIRECTA
OFERTA No. 2		Casa medianera consta de un piso con acabados antiguos para remodelar y hacer mantenimiento, presenta problemas de humedad cuenta con un área de 85 m2. 6.05 metros de frente por 14.00 metros de fondo.
Fuente:		VENTA DIRECTA
OFERTA No. 3		Venta de Bodega en San Fernando, para remodelar. estrato 3, planta piso 1 de 168.7 m2 3 niveles, altura doble, 2 baños, frente 7.50 mts, mas 22.50 mts de fondo, uso de suelo mixto.
Fuente:		https://goo.su/biYMWMT

OFERTA No. 4		Casa de tres pisos ubicada en el sector San Fernando, Bogotá. La cuál se divide de la siguiente manera: El primer piso consta de sala, comedor, cocina, 2 zonas de lavado, 1 estudio, 1 baño social, 1 alcoba. El segundo pisos cuenta con 5 alcobas, 2 de ellas con closets, 1 baño, 1 balcón. El tercer piso es una terraza.
Fuente:		https://goo.su/fd1CAU
OFERTA No. 5		Casa en venta, Barrio Simón Bolívar, 3 niveles con vista exterior, un área privada de 168 m2 y área construida de 234 m2, área de lote 7, 50 x 22, 50 m. 4 alcobas, 3 baños, 3 garajes, local ideal para restaurante equipado, zona de ropas o terraza bastante amplia, ideal para vivienda.
Fuente:		https://goo.su/uUNjpP
OFERTA No. 6		ÁREA: 10 X 16. Consta de: 1er Piso: Garaje, 2 apartamentos y un aparta estudio. 2do Piso: tres apartamento amplios. 3er Piso: dos apartamentos y terraza. los apartamentos son de 2 y 3 habitaciones totalmente independientes, casa Renta aproximadamente 7.000.000. El predio está aledaño a la calle 72 con proyecto próximo el metro de Bogotá.
Fuente:		https://goo.su/FSxkU

OFERTA No. 7		Casa de una planta, con medidas de 8 x 20 metros, es una oportunidad única para convertirla en un proyecto rentable. Aunque la casa está en estado de deterioro, su ubicación estratégica y su potencial de desarrollo la hacen ideal para inversores con visión.
Fuente:		https://goo.su/OEPL0KB

NOTA: Se realiza un proceso de homogeneización teniendo en cuenta las características principales tanto de las ofertas como las del bien objeto de avalúo, donde se contempla principalmente la ubicación del terreno y el área de influencia.

13. VALOR DE LA CONSTRUCCION

METODO DE REPOSICION O DEL COSTO DE REPOSICION O ADITIVO

Es fundamentalmente un método que se utiliza para el avalúo de edificaciones o de mejoras, partiendo de la base del costo para rehacer las mismas. Se le denomina aditivo porque se adiciona el valor del terreno-determinado por el método comparativo o por el método residual, al valor de las edificaciones.

Para determinar el valor de las edificaciones se parte de la base de calcular el costo de hacerlas de nuevo, con características idénticas (costo de reproducción), o con características similares pero equivalentes en funcionalidad (costo de reposición). Luego de determinar dicho costo, se aplican castigos o deméritos por varias causas: antigüedad, estado de conservación, obsolescencia funcional o de diseño y, obsolescencia de mercado.

Quizás, la tendencia más adaptada a la realidad del valor de los inmuebles en el tiempo, y al valor perdido con la edad, es la que inicia un suave proceso de depreciación que se acelera con el paso de los años.

Los autores argentinos Fitto y Corvini elaboraron una tabla para aplicar castigos por depreciación, tabla que mezcla la antigüedad y el estado de conservación del inmueble, posibilitando, además, medir la edad del inmueble en porcentaje de vida, teniendo una depreciación desacelerada en los primeros años y acelerada al avanzar la edad. En esta tabla califica el estado de conservación del inmueble, calificación en la que juega un papel importante el criterio del perito:

1 NUEVO SIN REPARACIONES.
2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCAIMPORTANCIA.
3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
5 SIN VALOR

CUADRO DE DEPRECIACIÓN PARA ÁREAS SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIF. ESTADO	DEPREC.	VALOR REPOSICIÓN M2	VALOR DEPREC. M2	VALOR FINAL M2	VALOR ADOPTADO M2
PRIMER PISO	13	100	13,00%	1,5	7,37%	$ 2.050.000	$151.056	$1.898.944	$ 1.900.000
PISOS RESTANTES	13	100	13,00%	1,5	7,37%	$ 1.500.000	$110.529	$1.389.471	$ 1.390.000

CUADRO DE DEPRECIACIÓN PARA ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN LEVANTAMIENTO FÍSICO APROXIMADO

DESCRIPCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIF. ESTADO	DEPREC.	VALOR REPOSICIÓN M2	VALOR DEPREC. M2	VALOR FINAL M2	VALOR ADOPTADO M2
PRIMER PISO	13	100	13,00%	1,5	7,37%	$ 2.050.000	$151.056	$1.898.944	$ 1.900.000
SEGUNDO PISO	13	100	13,00%	1,5	7,37%	$ 1.450.000	$106.845	$1.343.155	$ 1.340.000
TERCER PISO	13	100	13,00%	1,5	7,37%	$ 1.500.000	$110.529	$1.389.471	$ 1.390.000
CUARTO PISO	13	100	13,00%	1,5	7,37%	$ 1.500.000	$110.529	$1.389.471	$ 1.390.000

INGEACCI

14. CONSIDERACIONES ESPECIALES

14.1. ASPECTOS PRINCIPALES DE ANÁLISIS

Comportamiento de la oferta y la demanda: Una vez recorrida la zona de influencia del inmueble objeto de avalúo, se puede decir que el nivel de oferta y demanda es bueno al tratarse de una zona mixta donde existe una gran cantidad de ofertas para inmuebles en venta y arriendo en el sector.

Perspectivas de valorización del sector: Las perspectivas y nivel de valorización al interior del sector se consideran estables, sujetas al desarrollo urbanístico y económico del sector en general, proceso de renovación urbana y consolidación de usos.

Perspectivas de valorización del inmueble: Por las características constructivas, de diseño y destinación económica que tendrá el inmueble, se prevé que las perspectivas de valorización del inmueble sean buenas, debido a ser un sector de comercio y servicios con presencia de zonas puntuales de vivienda y vías arteriales de la ciudad como la dotación del sector.

Actividad constructora y tendencia: Como ya se ha mencionado, la actividad constructora y tendencia observada en la zona está dirigida principalmente al uso residencial y comercio y servicios. Sobre los ejes viales principales y barrios catastrales colindantes se construyen edificaciones de vivienda, en altura entre otros. No obstante, se observa el desarrollo, construcción y adecuación de bodegas y predios comerciales en suelo propio.

Obsolescencia económica: El nivel de obsolescencia económica que tiene el sector es considerado medio.

Mayor y mejor uso: El mayor y mejor uso aprobado es residencial - vivienda. El mayor y mejor uso de la construcción actual es Bodega y oficinas (Comercio y servicios).

Nivel de comercialización: La comercialización de este tipo de inmuebles se considera de mediano plazo. Se espera un periodo de comercialización de 12 a 15 meses.

ENCARGO VALUATORIO: Para efectos del presente informe, se realizan dos liquidaciones de valor.

La primera corresponde a la liquidación de las áreas aprobadas mediante licencia de construcción, donde se discrimina el área construida del primer piso y se agrupan los pisos superiores en pisos restantes.

La segunda contiene las áreas físicas levantadas en campo al momento de la inspección técnica, las cuales deben considerarse aproximadas y se desglosan piso por piso. Esto con el fin de determinar el valor total actual del predio, conformado por el terreno y la construcción existente, dadas las condiciones y características actuales del bien inmueble.

Por lo anterior, se considera que, para efectos de la contabilidad interna de la entidad, se deben tener en cuenta los resultados obtenidos en la liquidación de valor para áreas físicas, donde se discrimina el valor del terreno de la construcción, ya que la transacción económica y transferencia de dominio se realiza con base en las áreas físicas de la edificación, así como las condiciones reales y materiales de la propiedad en su momento.

El inmueble se encuentra actualmente destinado a la actividad Dotacional de comercio y servicios (Bodega y oficinas).

14.2. FACTORES DE VALUACIÓN

Como elementos sobre los cuales basamos nuestro concepto de valor comercial citaremos los siguientes, como los más importantes:

- ✓ La localización del inmueble en un sector de usos mixtos, donde se combina el residencial con el comercial y de servicios.
- ✓ Las características propias como edad, estado de conservación, diseño arquitectónico, tipo y calidad de los acabados, distribución interna e infraestructura de servicios, etc.
- ✓ La ubicación del inmueble, vías de acceso, servicio de transporte público, etc.
- ✓ El grado de comercialización depende de la forma de pago, promoción de venta y condiciones del mercado en el momento de la negociación.
- ✓ El nivel de oferta de inmuebles similares en el sector y zonas aledañas, considerado abierto y dinámico en un mercado de normal demanda y amplia oferta.

14.3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- ✓ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

- ✓ El valuador no tiene interés (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.

- ✓ Los honorarios del valuador se encuentran fijados en el documento contractual del proceso.

- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

- ✓ El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

- ✓ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

- ✓ El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación

14.4. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

El aquí firmante y ejecutor del encargo valuatorio, deja constancia que no tiene ningún tipo de vínculo con el solicitante del avalúo, excepción hecha de la generada contractualmente en la ejecución de este.

14.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El Avaluador no será responsable por los aspectos de naturaleza legal que afecte el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma

El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hasta con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Para el presente informe se asume que todos los documentos suministrados y la información dada para la realización del avalúo son verdaderos, por lo que el valuador no se hace responsable de situaciones que no pudieron ser verificadas.

INGEAVCI

El presente informe no tiene en cuenta otro tipo de bienes tangibles o intangibles que están o puede estar asociados al inmueble como tal, en lo relacionado con valor de empresa en marcha, primas, Good Will, rentabilidad, etc.

14.6. POLÍTICAS DE CALIDAD Y CONFIDENCIALIDAD

- ✓ Guardar estricta confidencialidad de los datos personales de los clientes y solicitantes de avalúos.
- ✓ Total, reserva de los documentos suministrados.
- ✓ No divulgación de los resultados obtenidos del trabajo efectuado.
- ✓ Suministrar cualquier tipo de información derivada del estudio, previa autorización del contratante.
- ✓ Ampliar, corregir, puntualizar o aclarar cualquier duda que al respecto se genere.
- ✓ Hacer manifiesta cualquier causal de inhabilidad en la ejecución de alguna labor profesional.

14.7. CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN

Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe de avalúo; cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

14.8. CRITERIOS PARA EL AVALÚO

En ejercicio de nuestra labor profesional y los profesionales a cargo del presente informe de avalúo, han tenido en cuenta los siguientes criterios, según Decreto 422 de 2000.

- ✓ **Objetividad:** El presente informe de avalúo se basó en conceptos objetivos, fuentes y datos verificables y comprobables.

- ✓ **Certeza de fuentes:** En el presente informe de avalúo los índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se hayan podido usar, son de fuentes reconocidas.

- ✓ **Transparencia:** En el presente informe de avalúo se han tenido en cuenta las limitaciones y/o posibles fuentes de error, y en dado caso se revelará todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.

- ✓ **Integridad y suficiencia:** El presente informe de avalúo contiene la información necesaria que posibilita a un tercero en un momento dado analizar, verificar y concluir sobre el valor del avalúo.

- ✓ **Independencia:** En el presente informe de avalúo no se tiene interés en el resultado de este y no se tiene vínculo alguno con las personas directamente interesadas.

- ✓ **Profesionalidad:** El presente informe de avalúo se efectuó por profesionales con experiencia, en lo relacionado con el tema de los avalúos.

15. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO – ÁREAS LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

CARRERA 56B No. 70C – 16
BARRIO: SAN FERNANDO – UPL: BARRIOS UNIDOS
UNIDAD DE PLANEAMIENTO: B ARRIOS UNIDOS
BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	247,68	m2	$ 3.500.000	$ 866.880.000
CONSTRUCCIÓN PRIMER PISO	185,76	m2	$ 1.900.000	$ 352.944.000
CONSTRUCCIÓN PISOS RESTANTES	329,92	m2	$ 1.390.000	$ 458.588.800
VALOR TOTAL				**$ 1.678.412.800**
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION				**$ 3.254.756**

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de noviembre de 2023 es como está estipulada según tabla de avalúos numeral 15 en conjunto suman un valor de MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.678.412.800 M/CTE).

ING. DAVID TRUJILLO C.
Representante Legal
RAA AVAL-1014181992

FABIAN CAMILO CARDENAS
Perito Actuante
RAA AVAL - 1014274300

16. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO – ÁREAS FÍSICAS DE CONSTRUCCIÓN

CARRERA 56B No. 70C – 16
BARRIO: SAN FERNANDO – UPL: BARRIOS UNIDOS
UNIDAD DE PLANEAMIENTO: B ARRIOS UNIDOS
BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	247,68	m2	$ 3.500.000	$ 866.880.000
CONSTRUCCIÓN PRIMER PISO	247,68	m2	$ 1.900.000	$ 470.592.000
CONSTRUCCIÓN SEGUNDO PISO	125,61	m2	$ 1.340.000	$ 168.317.400
CONSTRUCCIÓN TERCER PISO	107,21	m2	$ 1.390.000	$ 149.021.900
CONSTRUCCIÓN CUARTO PISO	110,13	m2	$ 1.390.000	$ 153.080.700
VALOR TOTAL				**$ 1.807.892.000**
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION				**$ 3.060.955**

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de noviembre de 2023 es como está estipulada según tabla de avalúos numeral 16 en conjunto suman un valor de MIL OCHOCIENTOS SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.807.892.000 M/CTE).

NOTA: El valor obtenido en el presente cuadro, refleja las condiciones físicas actuales del predio. Se sugiere a la entidad tomar como base para todos los procesos contables el resultado obtenido en este ítem.

ING. DAVID TRUJILLO C.
Representante Legal
RAA AVAL-1014181992

FABIAN CAMILO CARDENAS
Perito Actuante
RAA AVAL - 1014274300

CARRERA 56B No. 70C – 16
BARRIO: SAN FERNANDO – UPL: BARRIOS UNIDOS
UNIDAD DE PLANEAMIENTO: BARRIOS UNIDOS
BOGOTÁ D.C.

APLICACIÓN NORMAS NICSP

La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público ha sido básicamente elaborada a partir de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 (revisada en 1998), Propiedad, planta y equipo, publicada por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee (IASC). En 2001, en sustitución del IASC, se constituyeron el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y la Fundación para el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF).

Reconocimiento y medición inicial: Las NICSP requieren que los activos que surjan de una transacción sin contraprestación se midan a valor razonable; sin embargo, la CGN estableció que serán medidas al valor de mercado, siempre y cuando el mercado en el cual se negocia el recurso sea abierto, activo y ordenado. Si no se cumplen estas condiciones, la medición estará dada por costo de reposición, y si no es factible determinarlo, el recurso transferido se mide por el valor en libros que tenía el activo en la entidad que transfirió el recurso.

Medición posterior: En la NICSP 17 "Propiedad, Planta y Equipo" se contempla la opción de medir la Propiedad, Planta y Equipo (PPE) posteriormente por el modelo del costo o revaluación, para esto la CGN en el nuevo Marco Normativo no se contempla el modelo de revalorización, es decir las entidades públicas utilizarán el modelo del costo para medir su PPE. la NICSP 19, Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

CUADRO DE VALORES PROPORCIONALES PARA ÁREAS SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Descripción	Datos	
Valor Total Inmueble	$	1.678.412.800
Valor proporcional terreno	$	866.880.000
Valor proporcional Construccion	$	811.532.800
Porcentaje de terreno		51,65%
Porcentaje de Construccion		48,35%
Edad Corregida		13
Vida Remanente		87
Vida Útil		100
Valor Reposicion a Nuevo	$	875.688.000

CUADRO DE VALORES PROPORCIONALES PARA ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN LEVANTAMIENTO FÍSICO

Descripción	Datos
Valor Total Inmueble	$ 1.807.892.000
Valor proporcional terreno	$ 866.880.000
Valor proporcional Construccion	$ 941.012.000
Porcentaje de terreno	47,95%
Porcentaje de Construccion	52,05%
Edad Corregida	13
Vida Remanente	87
Vida Útil	100
Valor Reposicion a Nuevo	$ 1.015.888.500

NOTA: El valor obtenido en el presente cuadro, refleja las condiciones físicas actuales del predio. Se sugiere a la entidad tomar como base para todos los procesos contables el resultado obtenido en este ítem.

ING. DAVID TRUJILLO C.
Representante Legal
RAA AVAL-1014181992

FABIAN CAMILO CARDENAS
Perito Actuante
RAA AVAL - 1014274300

PIN de Validación: adfe60a7b

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014181992, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014181992.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
01 Jun 2018	**Regimen de Transición**	**26 Jul 2021**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
01 Jun 2018	**Regimen de Transición**	**26 Jul 2021**	**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	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

PIN de Validación: ade60a7b

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**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	Regimen
17 Ago 2021	**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	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluosingenieria10@gmail.com

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	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**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	Regimen
17 Ago 2021	**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.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: ade60a7b

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**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	Regimen
17 Ago 2021	**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-0865, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0603, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 93 A NO. 76 - 16 AP 202
Teléfono: 3017452217
Correo Electrónico: datrujillo10@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil- Corporación Universitaria Minuto de Dios

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) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014181992.

PIN de Validación: ade60a7b

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE 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

ade60a7b

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 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

PIN de Validación: 9e7909a4

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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) FABIAN CAMILO CARDENAS SANABRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014274300, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014274300.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FABIAN CAMILO CARDENAS SANABRIA 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	Regimen
20 Abr 2022	**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	Regimen
20 Abr 2022	**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	Regimen
20 Abr 2022	**Régimen Académico**

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

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	Regimen
20 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Abr 2022	**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	Regimen
20 Abr 2022	**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	Regimen
20 Abr 2022	**Régimen Académico**

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

PIN de Validación: 9e7909a4

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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	Regimen
20 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
20 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
20 Abr 2022	**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	Regimen
20 Abr 2022	**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.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: 9e7909a4

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
20 Abr 2022	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	Regimen
20 Abr 2022	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA
Dirección: CRA 10 ESTE 29 -126
Teléfono: 3125447065
Correo Electrónico: fcamilo1996@hotmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FABIAN CAMILO CARDENAS SANABRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014274300.

El(la) señor(a) FABIAN CAMILO CARDENAS SANABRIA 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.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

PIN de Validacion: 9e7909a4

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

9e7909a4

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 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com