INFORME FINAL DE ACTIVIDADES PERÍODO: 25 DE JUNIO AL 24 DE AGOSTO DE 2024	
DATOS BÁSICOS DEL CONTRATO	
TIPO DE CONTRATO	MÍNIMA CUANTÍA
No. CONTRATO Y FECHA	FDLBU-CPS-232-2024 (110882) DEL 25 DE JUNIO DE 2024 AL 24 DE AGOSTO DE 2024
NOMBRE DEL CONTRATISTA	BUSINESS AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS COLOMBIA SAS
TIPO (C.C-NIT) Y NO. DE IDENTIFICACIÓN	901277134
PLAZO DE EJECUCIÓN	2 MESES
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	8.695.035
VALOR DEL PERIODO DE COBRO	8.695.035
No. DEL PROYECTO (IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL)	
FECHA ACTA DE INICIO	25 de junio de 2024
FECHA PREVISTA DE TERMINACIÓN (INCLUYENDO PRÓRROGAS Y SUSPENSIONES)	24 de agosto de 2024
OBJETO DEL CONTRATO	REALIZAR LA MEDICIÓN POSTERIOR A TODOS LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS REGISTRADOS EN LA CUENTA CONTABLE 16 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO Y BIENES EN COMODATO, ASI COMO EL CÁLCULO DE DETERIORO A LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES REGISTRADOS EN LA MISMA CUENTA CUYO VALOR SEA IGUAL O SUPERIOR A TREINTA Y CINCO (35) SMMLV, Y AQUELLOS DE LOS CUALES EL FONDO DE DESARROLLO LOCAL ES LEGALMENTE RESPONSABLE, TAL COMO LO EXPRESAN LAS NORMAS INTERNACIONALES, CONTABLES, SECTOR PUBLICO -NICSP Y EL MANUAL DE POLÍTICAS DE OPERACIÓN CONTABLE DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE GOBIERNO Y FONDOS DE DESARROLLO LOCAL, DE ACUERDO CON LOS ESTUDIOS PREVIOS Y LA PROPUESTA PRESENTADA

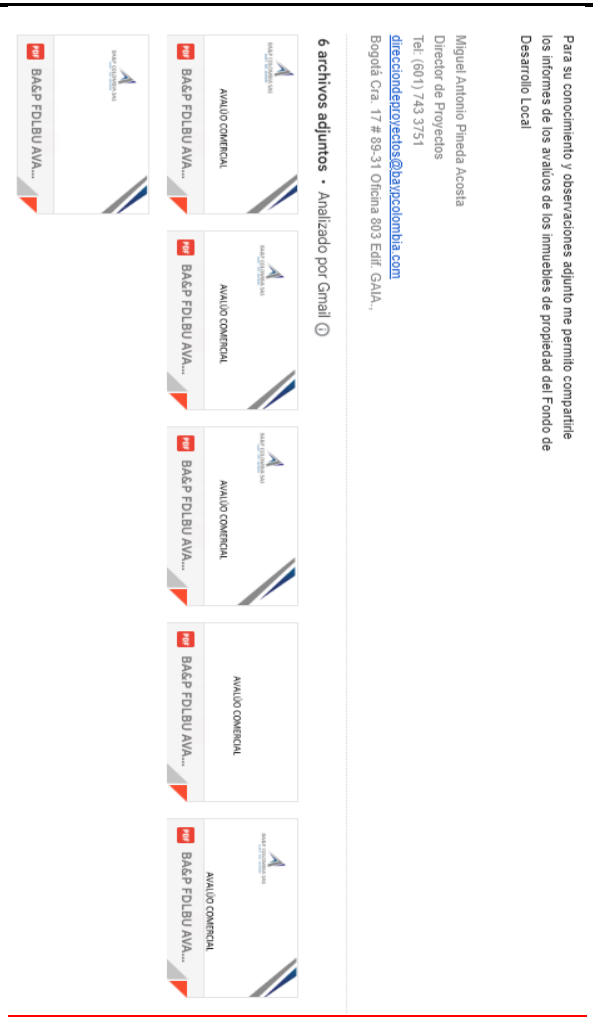
ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
Dar aplicación al "Manual De Políticas de Operación Contable de la Secretaría Distrital de Gobierno y Fondos de Desarrollo Local" (Versión 4), la Resolución 533 de 2015 del Nuevo Marco Normativo Contable y el instructivo 002 de 2015 o la norma que los modifique, para la correcta ejecución del contrato.	El inventario se llevó a cabo siguiendo los lineamientos establecidos en el Manual de Políticas de Operación contable de la secretaria Distrital de Gobierno y Fondos de Desarrollo Local, así como la Resolución 533 de 2015 del nuevo Marco Normativo Contable y el instructivo 002 de 2025	Se entregó base de datos la cual cumple con los lineamientos establecidos en el Manual de Políticas de Operación contable de la secretaria Distrital de Gobierno y Fondos de Desarrollo Local, así como la Resolución 533 de 2015 del nuevo Marco Normativo Contable y el instructivo 002 de 2025	Ver archivos en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link
Definir el plan de trabajo con el supervisor de apoyo en un plazo no mayor a dos (2) días hábiles posteriores a la firma del acta de inicio, donde deben ser estipulados los tiempos y entregas requeridas para el desarrollo del presente contrato conforme al presente estudio previo.	El cronograma, el plan de trabajo y la metodología para el desarrollo de la labor se entregó mediante nuestra comunicación BA&P-79-24 del 05 de junio, enviado al correo: cristian.montiel@gobiernobogota.gov.co	El Plan de trabajo y la metodología para el desarrollo de la labor se entregó mediante nuestra comunicación BA&P-79-24 del 05 de junio, enviado al correo: cristian.montiel@gobiernobogota.gov.co. Este documento se puede consultar en: Ver archivos en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link	 BA&P COLOMBIA SAS Bogotá D. C., 05 de junio de 2024 BA&P-79-24 Señores FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS Atn. Dr. Cristian Montiel Supervisor de Contrato Asunto: Cronograma y Metodología contrato de Prestación de Servicios 232 de 2024. Apreciados señores, cordial saludo: En cumplimiento de las obligaciones del contrato mencionado, comedidamente me permito informar y anexar las hojas de vida de los profesionales que adelantaran la labor relacionada con el objeto contratado PROFESIONAL / IDENTIFICACION / LABOR Miguel Antonio Pineda Acosta — 79.283.068 Bogotá — Director de Proyectos Rubén Darío Díaz Martínez — 79.716.888 Bogotá — Perito – Avaluador De otra parte, me permito informar la metodología que se aplicará para la toma de inventario, así como para la determinación de la vida útil, la medición posterior y la evaluación del eventual deterioro. MÉTODOS DE VALUACIÓN: Los métodos empleados para actualizar los valores de los bienes reconocidos inicialmente, con el fin de lograrrepresentación fiel de sus saldos, en los estados financieros al cierre de la vigencia. Metodología para la determinación del avalúo de los bienes inmuebles: Para la determinación del valor comercial de los diferentes inmuebles y en cumplimiento de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución. 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi aplicaremos el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldoen el estándar internacional de avalúos I.S.V.C En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comité, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogenización.

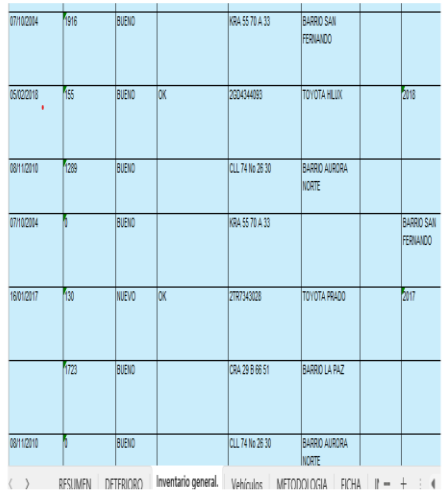
ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
Establecer e informar sobre la metodología y procedimiento técnico previa la realización de la medición posterior, deterioro y cálculo de vida útil de los bienes inmuebles a cargo del FDLBU. Entregar un informe del método utilizado.	Mediante comunicación BA&P-79-24 del 05 de junio de 2024 la Firma hizo entrega a la Supervisión del Contrato de la Metodología para efectuar el levantamiento y la medición posterior de los inventarios de Propiedad, planta y Equipo del Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo,	El Plan de Trabajo y la metodología para el desarrollo de la labor se entregó mediante nuestra comunicación BA&P-79-24 del 05 de junio, enviado al correo: cristian.montiel@gobiernobogota.gov.co. Este documento se puede consultar en: Ver archivos en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link	 BA&P COLOMBIA SAS Bogotá D. C., 05 de junio de 2024 BA&P-79-24 Señores FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS Atn. Dr. Cristian Montiel Supervisor de Contrato Asunto: Cronograma y Metodología contrato de Prestación de Servicios 232 de 2024. Apreciados señores, cordial saludo: En cumplimiento de las obligaciones del contrato mencionado, comedidamente me permito informar y anexar las hojas de vida de los profesionales que adelantaran la labor relacionada con el objeto contratado PROFESIONAL / IDENTIFICACION / LABOR Miguel Antonio Pineda Acosta — 79.283.668 Bogotá — Director de Proyectos Rubén Darío Díaz Martínez — 79.716.888 Bogotá — Perito – Avaluador De otra parte, me permito informar la metodología que se aplicará para la toma de inventario, así como para la determinación de la vida útil, la medición posterior y la evaluación del eventual deterioro. MÉTODOS DE VALUACIÓN: Los métodos empleados para actualizar los valores de los bienes reconocidos inicialmente, con el fin de lograrrepresentación fiel de sus saldos, en los estados financieros al cierre de la vigencia. Metodología para la determinación del avaluó de los bienes inmuebles: Para la determinación del valor comercial de los diferentes inmuebles y en cumplimiento de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución. 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi aplicaremos el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldoen el estándar internacional de avalúos I.S.V.C. En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comité, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogenización. www.bayacolombia.com contactenos@bayacolombia.com Dirección: Carrera 17 No. 89 - 31 Piso 8, Oficina 803, Edificio GAIA - Bogotá D. C.

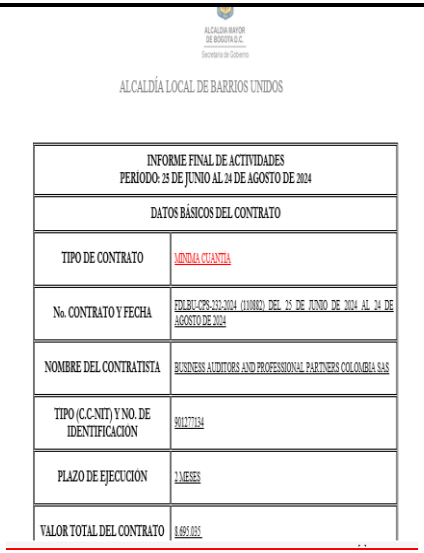
ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
Adelantar el reconocimiento catastral preliminar en cada uno de los predios de propiedad de la Alcaldía Local de Barrios Unidos, con el objeto de establecer el elemento físico y jurídico.	Esta información está incluida en los avalúos de los Bienes inmuebles que se entregarán al Fondo de Desarrollo Local	Esta información está incluida en los avalúos de los Bienes inmuebles que se entregarán al Fondo de Desarrollo Local. Estos fueron enviados al correo electrónico cristian.montiel@gobiernobogota.gov.co del 09 de agosto.	

ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
Realizar la verificación de los bienes, la "medición posterior" de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos, y/o los bienes inmuebles que estén bajo su responsabilidad y custodia; así como el cálculo del deterioro, según la normatividad vigente, en fechas establecidas según cronograma y autorización.	Se efectuó la verificación del 100% de los bienes objeto de medición posterior de propiedad del Fondo de Desarrollo local de Barrios Unidos.	El resultado de esta labor se puede observar en el archivo denominado "BA&P FDL BARRIOS UNIDOS INVENTARIO", el cual se encuentra disponible en: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link	
Suministrar la totalidad de los elementos necesarios (formatos, personal, transporte, etc.) para la correcta ejecución del contrato.	BA&P suministró todos los elementos necesarios para llevar a cabo la labor, tales como: formatos, personal, transporte.	BA&P suministró todos los elementos necesarios para llevar a cabo la labor, tales como: formatos, personal, transporte	BA&P suministró todos los elementos necesarios para llevar a cabo la labor, tales como: formatos, personal, transporte
Garantiza en el caso de utilizar vehículos para el servicio que los mismos cuenten con la revisión técnico mecánica y de gases vigente realizada en lugares certificados por la autoridad ambiental.	Para la labor encomendada no fue necesario la utilizaciòn de vehiculos, por lo que este item no aplica	Para la labor encomendada no fue necesario la utilización de vehículos, por lo que este ítem no aplica	Para la labor encomendada no fue necesario la utilizaciòn de vehiculos, por lo que este item no aplica

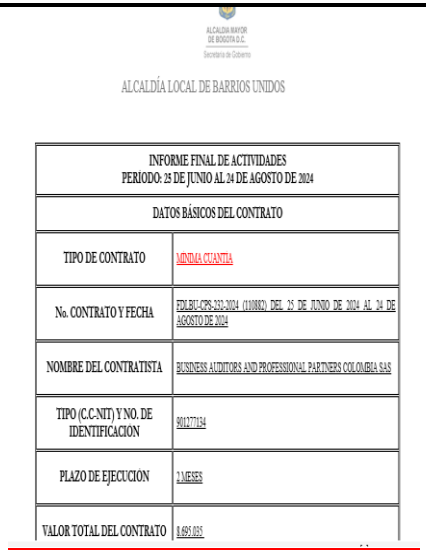
ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
Diligenciar los formatos requeridos por el Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos, con los resultados obtenidos del objeto del presente contrato, los cuales serán suministrados por el almacenista del Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.	BA&P diligenció los formatos requeridos por el Fondo de Desarrollo Local, como poe ejemplo el GCO_GCI-F110_v6_0.	BA&P diligenció los formatos requeridos por el Fondo de Desarrollo Local, como por ejemplo el GCO_GCI-F110_v6_0.	 ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS INFORME FINAL DE ACTIVIDADES PERIODO: 25 DE JUNIO AL 24 DE AGOSTO DE 2024 DATOS BÁSICOS DEL CONTRATO TIPO DE CONTRATO: MINIMA CUANTIA No. CONTRATO Y FECHA: FDLBU-CPS-232-2024 (110882) DEL 25 DE JUNIO DE 2024 AL 24 DE AGOSTO DE 2024 NOMBRE DEL CONTRATISTA: BUSINESS AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS COLOMBIA SAS TIPO (C.C-NIT) Y NO. DE IDENTIFICACION: 901277154 PLAZO DE EJECUCIÓN: 2 MESES VALOR TOTAL DEL CONTRATO: 8.695.185
Asumir los gastos directos e indirectos que se requieran para efectuar la medición posterior de los bienes muebles e inmuebles que se encuentren a cargo del Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.	BA&P asumió todos los gastos de transporte, papelería y personal que se requirió para el desarrollo del contrato. Se dio dando cumplimiento a esta obligación.	BA&P asumió todos los gastos de transporte, papelería y personal que se requirió para el desarrollo del contrato. Se dio dando cumplimiento a esta obligación.	No aplica evidencia

ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

<table>
<tr><th>OBLIGACIONES ESPECIFICAS</th><th>ACTIVIDAD</th><th>PRODUCTOS</th><th>MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL</th></tr>
<tr>
<td>Realizar la consolidación de los resultados de la información con el área de Almacén y Contabilidad del Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.</td>
<td>En el informe entregado, en el numeral 5 del informe denomi ado "B&P-297-24, FDLBU se hizo entrega del consolidado de los resultados entre el área de almacén y de contabilidad. Así mismo, en los archivos en excel adjunto al informe (archivo FDLBU Barrios Unidos Archivo inventarios.xls", se encuentra toda la información relacionada con la consolidación de los resultados de la labor</td>
<td>En el informe entregado, en el numeral 5 del informe denominado "B&P-297-24, FDLBU se hizo entrega del consolidado de los resultados entre el área de almacén y de contabilidad. Así miso, en los archivos en Excel adjunto al informe (archivo FDLBU Barrios Unidos Archivo inventarios.xls", se encuentra toda la información relacionada con la consolidación de los resultados de la labor. Ver los informes y los archivos soportes de los resultados en https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link</td>
<td>
<table>
<tr><th colspan="7">FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS
CUADRO RESUMEN MEDICION POSTERIOR</th></tr>
<tr><th>DETALLE</th><th>CANTIDAD</th><th>COSTO HISTORICO</th><th>DEPRECIACION ACUMULADA</th><th>VALOR EN LIBROS</th><th>MEDICION POSTERIOR</th><th>DETERIORO</th></tr>
<tr><td>EDIFICACIONES</td><td>4</td><td>914.781.041</td><td>410.541.491</td><td>504.239.550</td><td>1.898.088.000</td><td>-</td></tr>
<tr><td>EQUIPO DE COMPUTACION</td><td>75</td><td>344.463.391</td><td>184.944.968</td><td>159.518.423</td><td>209.814.660</td><td>-</td></tr>
<tr><td>EQUIPO DE TRANSPORTE T</td><td>4</td><td>435.671.879</td><td>266.831.370</td><td>168.840.509</td><td>417.490.000</td><td>-</td></tr>
<tr><td>EQUIPO MEDICO Y CIENTIF</td><td>6</td><td>29.666.767</td><td>22.002.104</td><td>7.664.663</td><td>13.705.070</td><td>-</td></tr>
<tr><td>EQUIPO Y MAQUINA DE OF</td><td>15</td><td>66.195.636</td><td>38.439.836</td><td>27.755.800</td><td>28.131.275</td><td>-</td></tr>
<tr><td>EQUIPOS DE COMEDOR, C</td><td>1</td><td>4.932.800</td><td>3.531.353</td><td>1.401.447</td><td>3.160.661</td><td>-</td></tr>
<tr><td>EQUIPOS DE COMUNICACI</td><td>4</td><td>32.173.691</td><td>11.211.234</td><td>20.962.457</td><td>15.151.224</td><td>-</td></tr>
<tr><td>EQUIPOS DE RECREACION</td><td>1</td><td>5.199.943</td><td>384.219</td><td>4.815.724</td><td>2.686.736</td><td>-</td></tr>
<tr><td>MUEBLES Y ENSERES</td><td>7</td><td>30.857.195</td><td>23.511.798</td><td>7.345.397</td><td>16.115.326</td><td>-</td></tr>
<tr><td>OTRA MAQUINARIA Y EQUI</td><td>3</td><td>9.690.250</td><td>7.859.706</td><td>1.830.544</td><td>3.479.144</td><td>-</td></tr>
<tr><td>TERRENOS URBANOS</td><td>4</td><td>1.705.566.200</td><td>-</td><td>1.705.566.200</td><td>2.558.200.500</td><td>-</td></tr>
<tr><td>TOTALES</td><td>124</td><td>3.579.198.793</td><td>969.258.079</td><td>2.609.940.714</td><td>5.166.022.596</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="7">Fuente: elaboración propia</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
Diligenciar las Matrices y formatos requeridos por el Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos, Secretaria de Hacienda Distrital y la Defensoría del Espacio Público – DADEP- con los resultados obtenidos del objeto del presente contrato.	BA&P diligenció los formatos requeridos por el Fondo de Desarrollo Local, como por ejemplo el GCO_GCI-F110_v6_0.	BA&P diligenció los formatos requeridos por el Fondo de Desarrollo Local, como por ejemplo el GCO_GCI-F110_v6_0.	

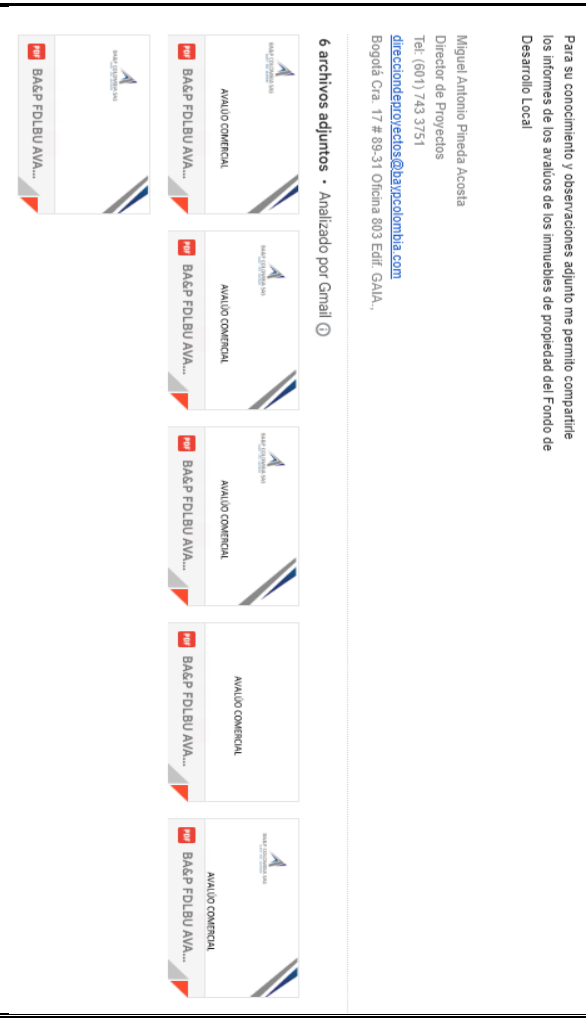
ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

INFORME FINAL DE ACTIVIDADES PERIODO: 25 DE JUNIO AL 24 DE AGOSTO DE 2024	
DATOS BÁSICOS DEL CONTRATO	
TIPO DE CONTRATO	MINIMA CUANTIA
No. CONTRATO Y FECHA	FDLBU-CPS-232-2024 (110882) DEL 25 DE JUNIO DE 2024 AL 24 DE AGOSTO DE 2024
NOMBRE DEL CONTRATISTA	BUSINESS AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS COLOMBIA SAS
TIPO (C.C-NIT) Y NO. DE IDENTIFICACION	901277154
PLAZO DE EJECUCIÓN	2 MESES
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	8.695.035

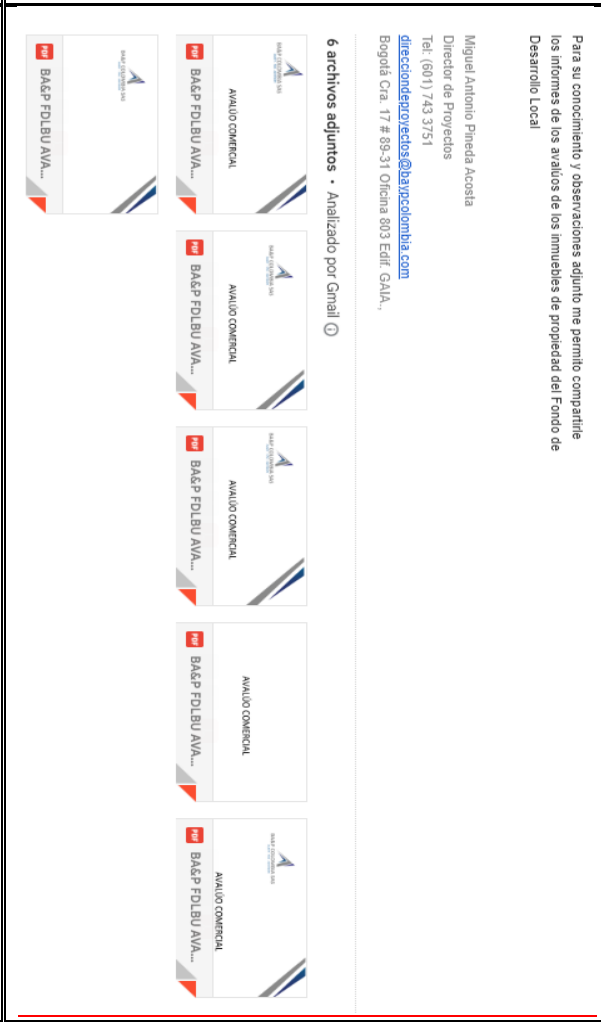
ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
Presentar los informes necesarios solicitados por la entidad a través del supervisor y/o apoyo a la supervisión. Entregar un registro fotográfico y de los informes en medio digital de los bienes sujetos a medición posterior y cálculo de deterioro.	BA&P presentó el 12 de agosto el informe BA&P-297-24, mediante el cual se hace entrega del informe final correspondiente a la labor encomendada.	BA&P presentó el 12 de agosto el informe BA&P-297-24, mediante el cual se hace entrega del informe final correspondiente a la labor encomendada. Ver información al respecto en: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link El registro fotografico se poued evidenciar en la carpeta deniominada "Fichas y Registro Fotografico", la cual se puede evidenciar en https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link	

ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
Presentar un informe, respecto de cada bien, que deberá aportar la siguiente información mínima: identificación, dirección y descripción de linderos (para los bienes inmuebles), copia de la cédula catastral (para los bienes inmuebles), certificado de libertad y tradición no superior a tres (3) meses (para los bienes inmuebles), copia del plano de los predios, con indicación de las áreas de terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble y copia de la escritura, copia de la reglamentación urbanística vigente del municipio o distrito, en la parte quien haga relación al bien objeto de avalúo. Nota: entiéndase por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por la autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que, para tal efecto, tenga la administración distrital o municipal.	BA&P presentó los avalúos de cada uno de los bienes inmuebles, vehiculos y de los demás bienes de propiedad, planta y equipo. Estos fueron enviados@gobiernobogota.gov.co el dia 09 de agosto de 2024.	BA&P presentó los avalúos de cada uno de los bienes inmuebles, vehículos y de los demás bienes de propiedad, planta y equipo. Estos fueron enviados@gobiernobogota.gov.co el día 09 de agosto de 2024. La información de los avalúos y demás soportes del contrato puede ser consultada en: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link	

ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
Realizar concepto técnico de los elementos que conforman la cuenta 16 de propiedad plata y equipo inferiores a 35 SMLV que se encuentren inservibles, dañados y obsoletos como soporte para el área de almacén.	El concepto tecnico se puede observar en cada uno de los avalúos de los bienes inmuebles y vehículos entregados, asi como en los archivos que hace parte ndel informe final	El concepto técnico se puede observar en cada uno de los avalúos de los bienes inmuebles y vehículos entregados, así como en los archivos que hace parte del informe final. https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link	

ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
Debe suministrar una base de Datos con la siguiente información: • Identificación del bien (Placa) • Descripción detallada (Nombre, Versión, serial, capacidad, marca) • Vida útil (a partir de la Valorización) • Valor Residual • Valor Actual • Indicar para el caso de bienes muebles que superen los 35 SMLMV, el deterioro y calcularlo e informar el método utilizado para el cálculo, • Actualización de valores a 31 de diciembre de 2024.	BA&P entregó la base de datos requerida en este ítem, en un archivo en Excel denominado "BA&P FDL BARRIOS UNIDOS ARCHIVO INVENTARIOS.XLS", en la hoja "Inventario General", esta relacionado los 124 elementos los cuales fueron objeto de verificación y avalúo correspondiente	BA&P entregó la base de datos requerida en este ítem, en un archivo en Excel denominado "BA&P FDL BARRIOS UNIDOS ARCHIVO INVENTARIOS.XLS", en la hoja "Inventario General", está relacionado los 124 elementos los cuales fueron objeto de verificación y avalúo correspondiente Ver : https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link	archivo en Excel denominado "BA&P FDL BARRIOS UNIDOS ARCHIVO INVENTARIOS.XLS", en la hoja "Inventario General", está relacionado los 124 elementos los cuales fueron objeto de verificación y avalúo correspondiente. Ver: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link

ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
Presentar los informes necesarios solicitados por la entidad a través del supervisor y/o apoyo a la supervisión.	BA&P presentó el 12 de agosto el informe BA&P-297-24, mediante el cual se hace entrega del informe final correspondiente a la labor encomendada	BA&P presentó el 12 de agosto el informe BA&P-297-24, mediante el cual se hace entrega del informe final correspondiente a la labor encomendada. Ver información al respecto en https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link	
Cumplir con la Política de Cero Papel, que hace parte del Plan Institucional de Gestión Ambiental –PIGA- en los casos en que sea posible tanto para el desarrollo de actividades concernientes a las labores como para la presentación de informes de ejecución se deberá imprimir	BA&P Cumpliò con la politica de “cero papel”, pues ninguno de los informes, archivos, soportes que respaldan este informe fueron impresos.	BA&P Cumplió con la política de “cero papel”, pues ninguno de los informes, archivos, soportes que respaldan este informe fueron impresos.	Los informes y soportes del desarrollo de esta labor se pueden apreciar en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
por ambas caras de cada hoja, utilizar papel biodegradable, no se utilizarán carpetas ni separadores de páginas y solo deben imprimirse los soportes que así lo exijan, los que puedan presentarse en medio digital se presentarán de esa manera (CD), para en estos casos en específico se tendrá en cuenta que si el contrato requiere el cargue de información de soporte en el aplicativo SECOP II, se evaluará este cargue como el archivo digital del contrato y no se imprimirán copias para ser radicadas en la Alcaldía Local.		Los informes y soportes del desarrollo de esta labor se pueden apreciar en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link	
Las demás que le sean asignadas por el supervisor del contrato y/o apoyo a la supervisión o que resulten del desarrollo de la ejecución y que guarden relación directa con el objeto contractual.	En el desarrollo de este contrato no fueron asignadas más actividades, que resultaren del desarrollo del contrato	En el desarrollo de este contrato no fueron asignadas más actividades, que resultaren del desarrollo del contrato	No aplica, dado que En el desarrollo de este contrato no fueron asignadas más actividades, que resultaren del desarrollo del contrato

INFORMACIÓN ADICIONAL			
APORTES DE SEGURIDAD SOCIAL:	**NOMBRE DE LA EMPRESA EN DONDE SE APORTA PAGO DE SALUD**	**NOMBRE DE LA EMPRESA EN DONDE SE APORTA PAGO DE ARL AXA COLPATRIA**	**NOMBRE DE LA EMPRESA EN DONDE SE APORTA PENSIÓN COLPENSIONES,**

ALCALDÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

OBLIGACIONES ESPECIFICAS	ACTIVIDAD	PRODUCTOS	MEDIO DE VERIFICACIÓN Y SU UBICACIÓN FÍSICA Y/O VIRTUAL
FIRMAS			
DECLARACIÓN DEL CONTRATISTA: Manifiesto que he cumplido con las obligaciones derivadas del contrato y que las actividades mencionadas en el presente informe corresponden a las labores efectivamente desarrolladas en el periodo indicado, declarando que seré responsable por las afirmaciones contenidas en el presente documento, que sirve como soporte para certificar el cumplimiento del objeto del contrato.			**CONTRATISTA** **Firma:**  **Nombre: JOSE EDISON LOZADA QUINTERO** **Cédula: 80,219,944 de Bogotà**
DECLARACIÓN DEL SUPERVISOR Y/O INTERVENTOR: Una vez verificado los soportes allegados por el contratista manifiesto que el/la contratista ha cumplido a la fecha con las obligaciones establecidas en el contrato.			**SUPERVISOR/INTERVENTOR** **Nombre:** **Cargo: Alcaldesa Local de Barrios Unidos** **Firma:** **APOYO A LA SUPERVISIÓN (CUANDO APLIQUE)** **Nombre: Cristian Camilo Montiel Sandoval** **Cargo: Profesional Universitario** **Firma:** 

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario 141118379967

(415)7707212489984(8020) 000014111837996 7

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
9 0 1 0 0 0 2 5 8	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de Identificación	27. Fecha expedición
Persona jurídica 1			

Lugar de expedición	28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres

35. Razón social
BUSINESS AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS COLOMBIA SAS

36. Nombre comercial	37. Sigla
	BA&P COLOMBIA SAS

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Bogotá D.C. 1 1	Bogotá, D.C. 0 0 1

41. Dirección principal
CR 17 89 31 OF 803

42. Correo electrónico contactenos@baypcolombia.com

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
1 1 0 2 2 1	6 3 5 9 0 6 4	7 4 5 4 6 7 0

CLASIFICACIÓN

Actividad económica					Ocupación	
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código 1 / 2	51. Código	52. Número establecimientos
6 9 2 0	2 0 1 6 0 8 1 7	6 9 1 0	2 0 1 6 0 8 1 7	7 0 2 0 / 7 4 9 0		

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código	5	7	9	1	4	4	2	4	8	5	2	5	5													

05- Impto. renta y compl. régimen ordinar
07- Retención en la fuente a título de rent
09- Retención en la fuente en el impuesto
14- Informante de exogena
42- Obligado a llevar contabilidad
48 - Impuesto sobre las ventas - IVA
52 - Facturador electrónico
55 - Informante de Beneficiarios Finales

Usuarios aduaneros										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
54. Código										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores					
55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0 61. Fecha 2024 - 08 - 23 / 12 : 05: 21

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso, Parágrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre OCHOA GUEVARA CARLOS EDUARDO

985. Cargo Representante legal Certificado

CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141118379967

(415)7707212489984(8020) **000014111837996 7**

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
9 0 1 0 0 0 2 5 8	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza	2	63. Formas asociativas	1 2	64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados	
65. Fondos		66. Cooperativas		67. Sociedades y organismos extranjeros	
68. Sin personería jurídica		69. Otras organizaciones no clasificadas		70. Beneficio	1

Constitución, Registro y Última Reforma

Documento	1. Constitución	2. Reforma
71. Clase	0 4	
72. Número		
73. Fecha	2 0 1 6 0 8 1 7	
74. Número de notaría		
75. Entidad de registro	0 3	
76. Fecha de registro	2 0 1 6 0 8 1 8	
77. No. Matrícula mercantil	0 0 0 2 7 2 2 7 0 1	
78. Departamento	1 1	
79. Ciudad/Municipio	0 0 1	
Vigencia		
80. Desde	2 0 1 6 0 8 1 7	
81. Hasta	9 9 9 9 1 2 3 1	

Composición del Capital

82. Nacional	1 0 0 %
83. Nacional público	0 . 0 %
84. Nacional privado	1 0 0 . 0 %
85. Extranjero	0 %
86. Extranjero público	0 . 0 %
87. Extranjero privado	0 . 0 %

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual	90. Fecha cambio de estado	91. Número de Identificación Tributaria (NIT)	92. DV
1	4 9	2 0 1 6 0 8 1 8		-
2	8 0	2 0 1 6 0 8 1 7		-
3		Año Mes Día		-
4		Año Mes Día		-
5		Año Mes Día		-

Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante	96. DV.

97. Nombre o razón social de la matriz o controlante

170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP	

173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP

DOCUMENTO SIN COSTO CERTIFICADO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Representación

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141118379967

(415)7707212489984(8020) **000014111837996 7**

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional		14. Buzón electrónico
9 0 1 0 0 0 2 5 8	1	Impuestos de Bogotá	3 2	

Representación

1

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación
REPRS LEGAL PRIN 1 8	2 0 1 9 0 5 0 3

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional
Cédula de Ciudadaní 1 3	7 9 4 6 0 8 9 0		

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
OCHOA	GUEVARA	CARLOS	EDUARDO

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

2

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

3

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

4

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

5

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

DOCUMENTO SIN COSTO CERTIFICADO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Revisor Fiscal y Contador

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141118379967

(415)7707212489984(8020) **000014111837996 7**

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
9 0 1 0 0 0 2 5 8	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

Revisor Fiscal y Contador

Revisor fiscal principal

124. Tipo de documento	125. Número de identificación	126. DV	127. Número de tarjeta profesional

128. Primer apellido	129. Segundo apellido	130. Primer nombre	131. Otros nombres

132. Número de Identificación Tributaria (NIT)	133. DV	134. Sociedad o firma designada

135. Fecha de nombramiento

Revisor fiscal suplente

136. Tipo de documento	137. Número de identificación	138. DV	139. Número de tarjeta profesional

140. Primer apellido	141. Segundo apellido	142. Primer nombre	143. Otros nombres

144. Número de Identificación Tributaria (NIT)	145. DV	146. Sociedad o firma designada

147. Fecha de nombramiento

Contador

148. Tipo de documento	149. Número de identificación	150. DV	151. Número de tarjeta profesional
Cédula de Ciudadanía 1 3	8 0 2 3 3 3 6 9		1 0 7 2 7 0 T

152. Primer apellido	153. Segundo apellido	154. Primer nombre	155. Otros nombres
RINCON	RINCON	CESAR	AUGUSTO

156. Número de Identificación Tributaria (NIT)	157. DV	158. Sociedad o firma designada

159. Fecha de nombramiento
2 0 1 6 0 8 1 7

CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Autorización Numeración de Facturación

1876

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 18764078185393

(415)7707212489984(8020) 001876407818539 3

5. Número de Identificación Tributaria - NIT	6. DV	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres
9 0 1 0 0 0 2 5 8	1				

11. Razón social
BUSINESS AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS COLOMBIA SAS

12. Dirección seccional
Impuestos de Bogotá

Cód. 3 2

24. Dirección
CR 17 89 31 OF 803

25. País	26.Departamento	27. Municipio
Colombia	Bogotá D.C.	Bogotá, D.C.

La U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, conforme a la facultad discrecional establecida en el artículo 684 - 2 del Estatuto Tributario y en virtud de lo estipulado en la Resolución 0042 del 05/05/2020, por la cual se dictan otras disposiciones en materia de sistemas de facturación; previo estudio y evaluación de la solicitud realizada por el contribuyente, representante legal o apoderado debidamente acreditado; determina autorizar los rangos de numeración de facturación y/o documento equivalente. En los casos, en que se agote dicha numeración antes de culminar su vigencia, el interesado tendrá derecho a solicitar una nueva autorización, de acuerdo con el tramite establecido.

Las vigencias de los rangos de numeración de facturación, se contarán a partir de la formalización de éste documento oficial.

Si el obligado a facturar; no hubiere agotado la numeración de facturación transcurrido el término de la vigencia autorizada, con 15 días de antelación podrá solicitar la habilitación de la numeración sobrante.

Cuando se trate de una solicitud de inhabilitación de la numeración de facturación y/o documento equivalente, la vigencia es permanente, por lo tanto, no procede la habilitación de dichos rangos.

AUTORIZADO

Nota: La no adopción o violación de los sistemas técnicos de control, dará lugar a la sanción establecida en el artículo 684-2 del E.T

Firma del solicitante

DIAN
2024-08-28 / 01:54:55 PM
Fecha Acuse de Recibo
Firmado

Firma del funcionario autorizado

984. Apellidos y nombres
985. Cargo
989. Dependencia SUBDIRECCION DE FACTURA ELECTRONICA Y SOLUCI
990. Lugar administrativo
991. Organización U.A.E. DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACION
992. Área
993. Establecimiento

1001. Apellidos y nombres OCHOA GUEVARA CARLOS EDUARDO
1002. Tipo documento Cédula de Ciudadanía
1003. No. Identiflcación 79460890 1004. DV 9
1005. Cod. Representación Representante Legal Principal
1006. Organización BUSINESS AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS COLO

997. Fecha formalización 2024-08-28/13:54:55

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Autorización Numeración de Facturación

1876

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 18764078185393

(415)7707212489984(8020) 001876407818539 3

5. Número de Identificación Tributaria - NIT	6. DV	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres
9 0 1 0 0 0 2 5 8	1				

11. Razón social

BUSINESS AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS COLOMBIA SAS

Rangos de numeración para autorizar, habilitar o inhabilitar

	29. Establecimiento	30. Modalidad	Cód.	31. Prefijo	32. Desde el número	33. Hasta el número	38. Vigencia	34. Tipo solicitud	Cód.
1	BUSINESS AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS COLOMBIA SAS CR 17 89 31 OF 803	FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA	4	BAP	5,887	10,000	12	HABILITACIÓN	2
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									

AUTORIZADO

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Secretaría de Hacienda

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ
REGISTRO DE INFORMACIÓN TRIBUTARIA - RIT
INFORMACIÓN BÁSICA DEL CONTRIBUYENTE

Fecha:19/09/2024

CONTRIBUYENTE	N.I.T. 901000258	BUESSINES AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS

INFORMACIÓN BÁSICA

Dirección: KR 17 89 31 OF 803 Teléfonos: 6359064

Dirección electrónica: contactenos@baypcolombia. Ciudad: BOGOTÁ DC Municipio: BOGOTÁ, D.C.

Fecha de Inscripción: 16/01/2019 Soporte Inscripción: -

PERFIL TRIBUTARIO

Naturaleza Jurídica: PERSONA JURIDICA Régimen tributario: COMUN Fecha desde: 17/08/2016

Matrícula Mercantil: NO Fecha inicio de Actividades: 17/08/2016 Fecha de cese de Actividades: NO No. Establecimientos: 0

Actividad 1: 69201 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria como consultoría profesional

Actividad 2:

Actividad 3:

Actividad 4:

Actividad 5:

ESTABLECIMIENTOS ACTIVOS

REPRESENTANTES ACTIVOS

Fecha Inicio	Tipo	Documento	NOMBRE	Tipo Representación
03/05/2019	C.C.	79460890	CARLOS EDUARDO OCHOA GUEVARA	REPRESENTANTE LEGAL

Señor Contribuyente: Esta es la información suministrada por usted y registrada en la Secretaria de Hacienda Distrital.

Kr 30 25 90 Dirección Distrital de Impuestos Bogota D.C. Colombia

Fuente: RIT-SHD



BUSINESS AUDITORS AND PROFESIONAL PARTNERS COLOMBI A SAS

NIT : 901,000,258 - 1
CRA 17 # 89 - 31 OF 804
BOGOTA D.C. - COLOMBIA
7454670 7454670
CONTACTENOS@BAYPCOLOMBIA.COM
Responsables de iva - No somos autorretenedores
Actividad Económica 6920 Tarifa 8,66

Cliente	BOGOTA DISTRITO CAPITAL - FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS		
NIT	899,999,061 - 9	**Teléfono**	6013820660
Dirección	CLL 74 A 64 04	**Vendedor**	BUSINNES AUDITORS AND PROFESIO
Ciudad	BOGOTA D.C. - COLOMBIA	**Centro Costo**	1
Correo	cdi.bunidos@gobiernobogota.gov.co		

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA
BAP 5910

Fecha y Hora de Factura

Generación	2024-09-19	08:49:20
Expedición	2024-09-19	09:01:21
Vencimiento	2024-09-30	

Item	Código	Descripción	Unid	Cant	V. Unit	Valor Total
1	0030001000003	TOMA DE INV Y MEDICION POSTERIOR		1.00	7,306,752.00	7,306,752.00

Total Items 1

Total Bruto		7,306,752.00
HONORARIOS 11%		803,742.72
IVA 19%		1,388,282.88
Retenc. IVA		208,242.43
Retenc. ICA	**8,66**	63,276.47
Total a Pagar		**$ 7.619.773,26**

FORMA DE PAGO

Credito — Credito Clientes Nacionales

MEDIO DE PAGO

Efectivo — Cuota 1 F - 003- 5910 Vence el 2024-09-30 — 7.619.773,26

VALOR EN LETRAS

Siete Millones Seiscientos Diecinueve Mil Setecientos Setenta Y Tres Pesos M/Cte Con 26/100

OBSERVACIONES

Firma Elaborado por : JOHAN ARIAS

Firma Recibido

AGRADECEMOS REALIZAR SUS TRANSFERENCIAS A LA CUENTA CORRIENTE N° 223556473 BANCO DE BOGOTA A NOMBREBIA SAS

A esta factura de venta aplican las normas relativas a la letra de cambio (artículo 5 Ley 1231 de 2008). Con esta el Comprador declara haber recibido real y materialmente las mercancías o prestación de servicios descritos en este título - Valor. **Resolución y/o Autorización de facturación No**. 18764078185393 **aprobado en** 2024-08-28 **hasta el** 2025-08-28, **vigencia** 1 Años, **prefijo** BAP **desde el número** 5887 **al** 10000

CUFE :6d0e61787d598e65b25e82668a80c6806bf2e0567a0260ae3995082f26e75efcd60f565a8f846f452e031cce94708393

ORIGINAL

Fabricante del Software: Siigo S.A.S - Nit: 830.048.145-8, Nombre del Software: Siigo Pyme. Proveedor tecnológico: Siigo S.A.S - Nit: 830.048.145-8

Banco de Bogotá

EL BANCO DE BOGOTA

INFORMA:

Que la empresa BUSINESS AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS COLOMB identificado(a) con NIT 9010002581 está vinculada al BANCO DE BOGOTA a través de la CUENTA CORRIENTE No. 223556473 desde el 27 de Septiembre de 2016, este producto se encuentra ACTIVO.

Esta información es confidencial, no es una recomendación de negocio y se suministra sin responsabilidad del banco, se expide el 19 de Septiembre de 2024, a solicitud del interesado, con destino a quien interese.

Atentamente,



OLGA YANIRA OTALORA GUERRERO
Gerencia de soluciones para el cliente
Banco de Bogota

BA&P COLOMBIA SAS
AUDIT - TAX - ADVISOR

CERTIFICACION PAGOS AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES LEGALES

ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002

Yo Carlos Eduardo Ochoa Guevara, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.460.890 de Bogotá, en mi condición de representante legal de **BUSINESS AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS COLOMBIA SAS** identificada con el NIT 901.000.258-1, bajo la gravedad del juramento, certifico el pago de los aportes de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las cajas de compensación familiar, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y al Servicio Nacional de Aprendizaje (artículo 65 de la Ley 1819 de 2016), pagados por la compañía durante los últimos seis (6) meses contados a partir de la fecha de cierre del presente Proceso de Contratación. Lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

En constancia, se firma en Bogotá, a los 02 días del mes de septiembre de 2024.

CARLOS EDUARDO OCHOA GUEVARA
Representante Legal
BA&P COLOMBIA S.A.S.
Consultores, Auditores, Asesores
UC&CS América - Colombia
Miembro de UC&CS Global International

Bogotá D. C., 12 de agosto de 2024

BA&P-297-24

Señores
FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS
Atn. Dr. Cristian Montiel
Supervisor de Contrato
Ciudad

Asunto: Informe Final Proceso de selección de mínima cuantía FDLBU-MC-003-2024

Apreciados señores, cordial saludo:

En cumplimiento de las obligaciones del contrato mencionado y específicamente lo solicitado en el "Anexo Especificaciones Técnicas", adjunto me permito presentar el informe final correspondiente, así:

Es de anotar que este informe, así como los documentos, avalúos, fichas técnicas, base de datos y hojas de calculo pueden ser consultadas en la carpeta compartida ubicada en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link

1. OBJETO:

Realizar la medición posterior a todos los bienes muebles e inmuebles propiedad del Fondo de Desarrollo local de Barrios Unidos registrados en la cuenta contable 16 propiedad planta y equipo y bienes en Comodato, así como el calculo de deterioro a los bienes muebles e inmuebles registrados en la misma cuenta cuyo valor sea igual o superior a treinta y cinco (35) smmlv y aquellos de los cuales el fondo de desarrollo local es legalmente responsable, tal como lo expresan las normas internacionales contables, sector público NICSP(sic) Y el Manual de políticas de operación contable de la Secretaria Distrital de Gobierno y Fondos de Desarrollo Local, de acuerdo con los estudios previos y la propuesta presentada.

2. ALCANCE DEL OBJETO.

La ejecución del objeto del contrato contempló la información contenida en el aplicativo de control de Almacén y Contabilidad (SI CAPITAL), para la vigencia 2024, con base en el Marco Normativo para Entidades de Gobierno". La Resolución 533-2015, el instructivo n 002-2015 de la Contaduría General de la Nación, la Resolución n 068 de 2018 de la Secretaria Distrital de Hacienda.

Se da cumplimiento a las dos finalidades planteadas, las cuales son:

1. Realizar la medición posterior de los bienes muebles e inmuebles registrados en la cuenta 16 clasificados como Propiedad, Planta y Equipo a cargo del Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos

2. Efectuar el cálculo del deterioro a los bienes muebles e inmuebles registrados en la misma cuenta cuyo valor sea igual o superior a 35 SMMLV ($40,600,000 salario mínimo del año 2023 $1,160,000).

3. METODOLOGIA Y PLAN DE TRABAJO

Mediante nuestra comunicación BA&P -79-24 del 05 de junio de 2024 se comunicó al Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos el cronograma y la metodología para llevar a cabo la actividad. La metodología aplicada es la siguiente:

Metodología para la determinación del avaluó de los bienes inmuebles:

Para la determinación del valor comercial de los diferentes inmuebles y en cumplimiento de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución. 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi aplicaremos el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comité, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogenización.

Resolución 620 de 2008 del IGAC

Método de comparación o 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial"
Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de **propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción**.

Se verificará que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.
En los eventos en que sea posible, se tomarán fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

"artículo 11. De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. *Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado.*

En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

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

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el finde mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un Sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Metodología para la determinación del avaluó de los vehículos:

Se aplicará el método del costo de reposición depreciado. Esta técnica supone que el valor comercial de un bien se calcula a partir de estimar su costo total de reposición (valor a nuevo o precios de hoy) y aplicarle un demérito que involucre su edad, su estado físico y su nivel de obsolescencia. El demérito respectivo se calculará según un modelo depreciatorio ampliamente utilizado en el ámbito mundial de la ingeniería de valuaciones, desarrollado por Anson Marston y Thomas Agg, y que denominamos "Método del valor actual o de empresa en marcha".

Metodología para la determinación del avaluó mobiliario:

Se aplicará el método del costo de reposición depreciado. Esta técnica supone que el valor comercial de un bien se calcula a partir de estimar su costo total de reposición (valor a nuevo o precios de hoy) y aplicarle un demérito que involucre su edad, su estado físico y su nivel de obsolescencia, teniendo en cuenta factores como el Estado del Equipo, Antigüedad, ambiente de trabajo, mantenimiento y procedencia del equipo

FACTORES	A	B	C	D	E
ESTADO DEL EQUIPO	(Nuevo) Perfecto estado: Equipo nuevo o usado con excelente mantenimiento	(Bueno) Buen Estado. Equipos que han sido reparados con repuestaso originales, buen funcjonamiento y buena operaciòn	(Regulart) Regular Estado. Equipos con repuestos no originales, poca seguridad y calidad en la operaciòn	(Malo)Mal estado. Equipo con daños visibles, mal estado de sus elementos, mantenimiento correctivo continuo, pèsimo estado de pintura y de presentaciòn	(Obsoleto)Obsoleto. Equipo en condiciones de chatarra, origina altos costos de operaciòn e inseguridad para su operaciòn
ANTIGÜEDAD	Menos de 1 año	mas de un año y menos de 4 años	mas de 4 años y menos de 8 años	mas de 8 años y menos de 15 años	mas de 15 años
OCUPACION DEL EQUIPO	Sin uso	Uso eventual	Trabajo continuo a 1 turno	Trabajo continuo a 2 turno	Trabajo continuo a 3 turnos
AMBIENTES DE TRABAJO	Trabajo en ambiente de oficina, sin acceso al publico	Trabajo en ambiente de oficina, con acceso al publico	Trabajo en ambientes fuera de oficina, sin acceso al publico	Trabajo en ambientes fuera de oficina, con acceso al publico	Trabajo en ambientes de condiciones adversas
VIABILIDAD COMERCIAL	Oferta Baja vs demanda Baja	Oferta Alta vs demanda alta	Oferta Baja Vs demanda alta	Oferta Alta vs demanda Baja	Oferta nula Vs demanda nula
FACTORES DE MANTENIMIENTO	Mantenimiento preventivo y predictivo programado, se cuenta con personal y equipo especializado para esta labor y se capacita permanentemente a los operarios	Mantenimiento preventivo y correctivo programado con personal externo, se programa y se sumple	Mantenimiento correctivo interno	Mantenimiento correctivo externo	Mal servicio de mantenimiento
PROCEDENCIA DEL EQUIPO	Maquinaria importada o nacional, fabricada cumpliendo normas internacionales, con excelente servicio tecnico en el pais	Maquinaria importada o nacional, fabricada cumpliendo normas internancionales, sin òptimo servicio tecnico en el pais	Maquinaria importada o nacional sin representaciòn tecnica fabricada sin el cumplimiento de normas internacionales, dificil consecuciòn de repuestos y servico tecnico	Maquinaria reconstruida o adaptada importada o de fabricaciòn nacional, la consecuciòn de respuestas es nula y deben ser fabricados por su propietario	Maquinaria construida localmente, fabricada sin diseños y planos establecidos utilizando elementos de mala calidad

4. BASE DE DATOS.

En la carpeta compartida ubicada en la Carpeta compartida denominada FDL BARRIOS UNIDOS, ubicada en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link, subcarpeta “INFORMACION A ENTREGAR” se podrá encontrar el archivo BA&P FDL BARRIOS UNIDOS.XLS, hoja “Inventario General”, la relación de los bienes que fueron objeto del análisis la medición posterior.

Esta base de datos contiene la siguiente información

- Descripción del activo
- Grupo y descripción del grupo al que pertenece
- Numero de placa de inventario
- Fecha de ingreso y Fecha de servicio
- Vida útil
- Estado del bien
- Serie, marca, medidas, modelo
- Costo Histórico, depreciación mensual, depreciación acumulada y valor en libros
- Identificación y nombre del responsable
- Cuneta contable
- Nueva vida útil calculada por BA&P Colombia SAS
- Valor revaluado, eventual deterioro y valor residual

5. MEDICION POSTERIOR

Reconocimiento.

De conformidad con el numeral 2.1. de las Politicas Contable de Propiedad, planta y Equipo “Bienes muebles”, expedidas por la Secretaría de Hacienda de Bogotá

“(…) Las entidades de Gobierno Distritales reconoce como Propiedad, Planta Y Equipo, los bienes adquiridos o recibidos en una transacción con o sin contraprestación, cuyo valor sea igual o superior a dos (2) SMMLV; por lo tanto, los bienes que sean adquiridos por un valor menor al señalado anteriormente se reconocerán en el resultado del periodo, y se efectuará su respectivo control administrativo”.(…)

***Medición Posterior**.*

El numeral 2.3 de las Politicas Contables de Propiedad, planta y Equipo indica que:

> *(…) Después del reconocimiento y medición inicial , las Entidades Distritales realizaran la medición posterior de sus Propiedades, Planta y Equipo, al costo menos la depreciación acumulada menos el deterioro acumulado, de acuerdo con lo señalado en el numeral 10.3 del Capitulo I de las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos del Marco Normativo para entidades de Gobierno, con el fin de actualizar los valores reconocidos inicialmente y lograr una representación fiel de la información de los activos"*

BA&P Colombia SAS realizó la medición posterior a 124 elementos registrados en la cuenta 16 (Propiedad, planta y Equipo), cuyo resumen se presenta a continuación:

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS CUADRO RESUMEN MEDICION POSTERIOR						
DETALLE	**CANTIDAD**	**COSTO HISTORICO**	**DEPRECIACION ACUMULADA**	**VALOR EN LIBROS**	**MEDICION POSTERIOR**	**DETERIORO**
EDIFICACIONES	4	914.781.041	410.541.491	504.239.550	1.898.088.000	-
EQUIPO DE COMPUTACION	75	344.463.391	184.944.968	159.518.423	209.814.660	-
EQUIPO DE TRANSPORTE T	4	435.671.879	266.831.370	168.840.509	417.490.000	-
EQUIPO MEDICO Y CIENTIF	6	29.666.767	22.002.104	7.664.663	13.705.070	-
EQUIPO Y MAQUINA DE OF	15	66.195.636	38.439.836	27.755.800	28.131.275	-
EQUIPOS DE COMEDOR, CO	1	4.932.800	3.531.353	1.401.447	3.160.661	-
EQUIPOS DE COMUNICACI	4	32.173.691	11.211.234	20.962.457	15.151.224	-
EQUIPOS DE RECREACION	1	5.199.943	384.219	4.815.724	2.686.736	-
MUEBLES Y ENSERES	7	30.857.195	23.511.798	7.345.397	16.115.326	-
OTRA MAQUINARIA Y EQUI	3	9.690.250	7.859.706	1.830.544	3.479.144	-
TERRENOS URBANOS	4	1.705.566.200	-	1.705.566.200	2.558.200.500	-
TOTALES	**124**	**3.579.198.793**	**969.258.079**	**2.609.940.714**	**5.166.022.596**	
Fuente: elaboraciòn propia						

En el archivo adjunto denominado BA&P FDL BARRIOS UNIDOS ARCHIVO INVENTARIOS.XLS, en la hoja "Inventario General", columna "AT" se puede observar el detalle por cada uno de los activos del valor revaluado (Medición Posterior), estimado por BA&P .

En la Carpeta compartida denominada FDL BARRIOS UNIDOS, ubicada en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link, subcarpeta "INFORMACION A ENTREGAR" se podrá encontrar el archivo BA&P FDL BARRIOS UNIDOS.XLS, hoja "Inventario General", la relación de los bienes que fueron objeto del análisis la medición posterior.

Vidas útiles estimadas

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.3.3 de la Política Contable de Propiedad, Planta y Equipo:

“La vida útil es el tiempo durante el cual la entidad de Gobierno Distrital espera obtener los beneficios económicos o el potencial del servicio, como consecuencia del uso del activo o el número de unidades de producción similares que espera obtener de este, con base en la esencia económica subyacente a cada bien.

Para la estimación de la vida útil, la Entidad de Gobierno Distrital deberá tener en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

- *Uso previsto del activo*
- *Desgaste físico esperado del bien, efectuando un estudio de factores operativos*
- *Programa de Reparación y mantenimiento*
- *Adiciones y mejoras realizadas al bien*
- *Obsolescencia técnica o Comercial*
- *Indicaciones sobre la duración aproximada según el uso, definida por el proveedor.*
- *Fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados*
- *Politicas de renovación tecnológica de la entidad*
- *Restricciones ambientales de usos.*

La vida útil se documenta según las características y el uso que se planea dar al bien mueble, por ejemplo, si son bienes de uso administrativo u operativo, las jornadas a la que se expone el bien, entre otras situaciones.”

En el archivo adjunto denominado BA&P FDL BARRIOS UNIDOS ARCHIVO INVENTARIOS.XLS, en la hoja “Inventario General”, columna “AC” se puede observar la nueva vida útil estimada por BA&P

En la Carpeta compartida denominada FDL BARRIOS UNIDOS, ubicada en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link, subcarpeta “INFORMACION A ENTREGAR” se podrá encontrar el archivo BA&P FDL BARRIOS UNIDOS.XLS, hoja “Inventario General”, la relación de los bienes que fueron objeto del análisis la vida útil estimada.

Valor Residual

Según lo dispone el numeral 2.3.3 de la Política contable de Propiedad, Planta y Equipo, expedida por la Secretarìa Distrital de Hacienda:

> “*Teniendo en cuenta que, por lo general durante la vida útil de un elemento clasificado como propiedad, planta y equipo, se consume la totalidad de los beneficios económicos o potencial de servicios del mismo, el valor residual podrá ser cero ($0) pesos*.

BA&P estimó el valor residual para los 124 elementos de la propiedad, planta y equipo, que cumplen la política contable, es decir, cuyo costo de adquisición fuera superior a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes. El resumen se presenta a continuación

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS CUADRO RESUMEN MEDICION POSTERIOR			
DETALLE	CANTIDAD	COSTO HISTORICO	VALOR RESIDUAL
EDIFICACIONES	4	914.781.041	56.942.640
EQUIPO DE COMPUTACION	75	344.463.391	6.294.440
EQUIPO DE TRANSPORTE T	4	435.671.879	12.524.700
EQUIPO MEDICO Y CIENTIF	6	29.666.767	411.152
EQUIPO Y MAQUINA DE OF	15	66.195.636	843.938
EQUIPOS DE COMEDOR, C	1	4.932.800	94.820
EQUIPOS DE COMUNICACI	4	32.173.691	454.537
EQUIPOS DE RECREACION	1	5.199.943	80.602
MUEBLES Y ENSERES	7	30.857.195	483.460
OTRA MAQUINARIA Y EQUI	3	9.690.250	104.374
TERRENOS URBANOS	4	1.705.566.200	76.746.015
TOTALES	**124**	**3.579.198.793**	**154.980.678**
Fuente: elaboraciòn propia			

En el archivo adjunto denominado BA&P FDL BARRIOS UNIDOS ARCHIVO INVENTARIOS.XLS, en la hoja “Inventario General”, columna “AW” se puede observar el detalle por activo del valor residual estimado por BA&P.

En la Carpeta compartida denominada FDL BARRIOS UNIDOS, ubicada en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link, subcarpeta “INFORMACION A ENTREGAR” se podrá encontrar el archivo BA&P FDL BARRIOS UNIDOS.XLS, hoja “Deterioro”, la relación de los bienes que fueron objeto del análisis del eventual deterioro.

6. CALCULO DE DETERIORO

El numeral 2.3.4 de la Política Contable de Propiedad, planta y Equipo respecto al “deterioro” indica que “Para efectos de determinar el deterioro de un bien clasificado como Propiedad, Planta y Equipo, la Entidad de Gobierno Distrital aplica lo establecido en los numerales 19 y 20 del Capitulo I de las Normas para el Reconocimiento , Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos del Marco Normativo para Entidades de Gobierno y como complemento aplica la política transversal que expida la Dirección Distrital de Contabilidad , así como la respectiva política especifica que defina cada Entidad de Gobierno Distrital.

Un activo de propiedades, planta y equipo se considerará deteriorado cuando el valor del servicio recuperable sea inferior al valor neto en libros. En el caso de que exista deterioro se debe reducir el valor del activo y reconocer un gasto por deterioro en el resultado del período

Para este propósito se debe tener en cuenta que el Deterioro de los activos es una pérdida en los beneficios económicos futuros o potencial de servicio de un activo, esta medición que se realiza a los activos, se lleva a cabo para calcular el valor más apropiado de los mismos, en la medida en que se incorpora en la valoración las expectativas de pérdidas por condiciones del entorno o internas de la entidad, que no siempre están bajo su control.

Así mismo, el Deterioro del valor de un activo no generador de efectivo: Es la pérdida en su potencial de servicio, adicional al reconocimiento sistemático realizado a través de la depreciación.

Respecto al deterioro (3.1.7) Capítulo I del Marco Normativo para las entidades de Gobierno, para determinar los elementos de indicio del deterior de la Propiedad, planta y equipo, tiene establecido los criterios durante el periodo, así:

1. Si durante el periodo, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente más que lo que se esperaría como consecuencia del paso del tiempo o de su uso y desgate normal y vida útil

2. Si durante el periodo han tenido lugar o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con una incidencia adversa sobre la entidad, los cuales están relacionados con el mercado al que está destinado el activo o, con el entorno legal, económico, tecnológico o de mercado en el que opera la entidad.

Cuando se disponga evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico del activo, se determine por medio de concepto técnico dado por un tercero que el activo es inservible se verificará si existe pérdida por deterioro. En algunos casos será necesario revisar y ajustar la vida útil restante.

BA&P Colombia SAS en cumplimiento de lo indicado en el anexo técnico numeral 5.3 realizó el cálculo de deterioro a los bienes se registrados en la cuenta 16 como propiedad, Planta y Equipo, y recibidos en Comodato, cuyo valor sea igual o superior a treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes ($40,600,000 con salario mínimo a 31 de diciembre de 2023 por valor de $1,160,000), para un total de 10 bienes.

En la Carpeta compartida denominada FDL BARRIOS UNIDOS, ubicada en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link, subcarpeta “INFORMACION A ENTREGAR” se podrá encontrar el archivo BA&P FDL BARRIOS UNIDOS.XLS, hoja “Deterioro”, la relación de los bienes que fueron objeto del análisis del eventual deterioro

.

ID	DESCRIPCION	GRU	MARCA	COSTO HITORICO	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR EN LIBROS	MEDICION POSTERIOR Y DETERIORO	
							VALOR REVALUADO	DETERIORO
146	CAMPERO	213	TOYOTA FORTUNER	$ 87.900.000	$ 36.841.981	$ 51.058.019	$ 95.000.000	$ -
259	CASAS	301	BARRIO SAN FERNANDO	$ 121.782.857	$ 83.039.559	$ 38.743.298	$ 182.835.000	$ -
145	CAMIONETA	213	TOYOTA HILUX	$ 131.371.879	$ 83.372.299	$ 47.999.580	$ 125.000.000	$ -
259	CASAS	301	BARRIO AURORA NORTE	$ 139.020.000	$ 85.599.273	$ 53.420.727	$ 227.529.000	$ -
268	TERRENOS DE USO PERMANTENTE SIN CONTRAPRESTACION	300		$ 147.000.000	$ -	$ 147.000.000	$ 179.614.500	$ -
145	CAMIONETA	213	TOYOTA PRADO	$ 185.700.000	$ 128.665.011	$ 57.034.989	$ 154.990.000	$ -
259	CASAS	301	BARRIO LA PAZ	$ 239.771.358	$ 89.160.789	$ 150.610.569	$ 1.023.624.000	$ -
268	TERRENOS DE USO PERMANTENTE SIN CONTRAPRESTACION	300	BARRIO AURORA NORTE	$ 337.180.000	$ -	$ 337.180.000	$ 543.200.000	$ -
268	TERRENOS DE USO PERMANTENTE SIN CONTRAPRESTACION	300	BARRIO LA PAZ	$ 367.526.200	0	$ 367.526.200	$ 658.000.000	$ -
259	CASAS	301	VENDEDORES AMB	$ 414.206.826	$ 152.741.870	$ 261.464.956	$ 464.100.000	$ -
268	TERRENOS DE USO PERMANTENTE SIN CONTRAPRESTACION	300	SIETE DE AGOSTO	$ 853.860.000	$ -	$ 853.860.000	$ 1.177.386.000	$ -
	TOTALES			$ 3.025.319.120	$ 659.420.782	$ 2.365.898.338	$ 4.831.278.500	$ -

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO

En la Carpeta compartida denominada FDL BARRIOS UNIDOS, ubicada en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link, subcarpeta “Fichas y Registro Fotográfico” se podrá encontrar las fichas técnicas de cada uno de los bienes objeto de la medición posterior, así como su registro fotográfico.

8. PROCESO TECNICO DE AVALUO.

En la Carpeta compartida denominada FDL BARRIOS UNIDOS, ubicada en la siguiente dirección: https://drive.google.com/drive/folders/1P7yA26Soxx2cvqhKVf1lHndonp2RFr7h?usp=drive_link, subcarpeta “AVALUOS” se podrá encontrar Loa avalúos correspondientes a los bienes inmuebles (tanto terreno como construcciones), de cada uno de los bienes inmuebles de Propiedad del Fondo de Desarrollo Local.

Igualmente, en esta misma carpeta se podrá encontrar el avalúo de los vehículos de propiedad del Fondo de Desarrollo Local.

En cada uno de los avalúos de los bienes inmuebles se puede observar la siguiente información

- Identificación de las características físicas del predio:
- Características jurídicas
- Identificación de las clases de bienes inmuebles incluidas en la valuación distinta a la categoría principal.
- Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas
- Condiciones especiales
- Descripción del método de avalúo
- Registro fotográfico

Cordialmente,



MIGUEL ANTONIO PINEDA ACOSTA
Director de Proyecto
Registro AVAL-79283666.
BUSSINES AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS SAS

BA&P COLOMBIA SAS
AUDIT - TAX - ADVISOR

Bogotá D. C., 05 de junio de 2024
BA&P-79-24

Señores
FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS
Atn. Dr. Cristian Montiel
Supervisor de Contrato

Asunto: Cronograma y Metodología contrato de Prestación de Servicios 232 de 2024.

Apreciados señores, cordial saludo:

En cumplimiento de las obligaciones del contrato mencionado, comedidamente me permito informar y anexar las hojas de vida de los profesionales que adelantaran la labor relacionada con el objeto contratado

PROFESIONAL	IDENTIFICACION	LABOR
Miguel Antonio Pineda Acosta	79.283.666 Bogotá	Director de Proyectos
Rubén Darío Diez Martínez	79.716.889 Bogotá	Perito – Avaluador

De otra parte, me permito informar la metodología que se aplicará para la toma de inventario, así como para la determinación de la vida útil, la medición posterior y la evaluación del eventual deterioro.

MÉTODOS DE VALUACIÓN:

Los métodos empleados para actualizar los valores de los bienes reconocidos inicialmente, con el fin de lograrrepresentación fiel de sus saldos, en los estados financieros al cierre de la vigencia.

Metodología para la determinación del avaluó de los bienes inmuebles:

Para la determinación del valor comercial de los diferentes inmuebles y en cumplimiento de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución. 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi aplicaremos el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldoen el estándar internacional de avalúos I.S.V.C

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comité, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogenización.

Resolución 620 de 2008 del IGAC

Método de comparación o 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegara la estimación del valor comercial"

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de **propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción**.

Se verificará que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se tomarán fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenidodatos de transacción para facilitar su posterior análisis.

> ***"artículo 11. De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.*** *Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.*
>
> *Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medioa asignar.*
>
> *Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).*
>
> *Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a* ***más (+) o a menos (-) 7,5%, la*** *media obtenida sepodrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.*
>
> *Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el finde mejorar la representatividad del valor medio encontrado.*

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidasde dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un Sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Metodología para la determinación del avaluó mobiliario:

Se aplicará el método del costo de reposición depreciado. Esta técnica supone que el valor comercial de un bien se calcula a partir de estimar su costo total de reposición (valor a nuevo o precios de hoy) y aplicarle un demérito que involucre su edad, su estado físico y su nivel de obsolescencia.

El demérito respectivo se determinará teniendo en cuenta los siguientes factores:

Factor de depreciación por edad o antigüedad (F D)

Representa la relación entre la Vida Útil Remanente y la Vida Útil de los bienes. Es la medida de ladisminución del valor por efecto del tiempo transcurrido.

AÑOS DE ANTIGÜEDAD	
Nuevo	0
< a 1 año	0,10
entre 1 a 3 años	0,20
entre 3 a 5 años	0,30
> a 5 años	0,50

Factor de deterioro y ubicación.

Este factor es ubicado para ponderar el deterioro de los elementos de propiedad, planta y equipo. Este factor es ubicado para ponderar el deterioro de los activos que están ubicados en distintos ambientes, Este factor se pondera multiplicando el factor que está en 0,01 a 0,1.

FACTOR UBICACIÓN	
Ambiente oficina, buenaconservación	0,02
Ambiente de oficina expuesto alpublico	0,04
Al aire libre con protección	0,06
Al aire libre sin protección	0,08

Factor de Obsolescencia

Se entiende como la contribución técnica o económica a la pérdida de valor que tiene un bien y puede ser técnico funcional (pérdida en el valor resaltado de una nueva tecnología o por otros factores intrínsecos del bien) o bien económica (pérdida en valor o utilidad del bien, ocasionada por fuerzas económicas externas.

POR ESTADO DE ACTIVO	
Nuevo	0
Bueno	2,52
Regular	18,1
Muy malo	72,2
Sin información	0

Factor clase de activo

Dado que cada uno de los activos, según su naturaleza, tiene mayor o menor durabilidad o resistencia a los diversos factores como el uso, el abuso, el ambiente de trabajo, así mismo, se debe detraer del valor a nuevaun porcentaje para llegar a un valor real del bien.

TABLA 2. POR CLASE DE ACTIVO	FACTOR
Accesorio de Computo	0.6
Equipo de computo	0.4
Equipo y maquinaria de oficina	0.6
Equipo de recreación y deporte	0.6
Herramientas y accesorios	0.2
Muebles y enseres	0.2
Equipo de cocina y restaurantes	0.2
Obras de arte	0.2
Equipo de música	0.2
Equipo construcción	0.6
Equipo de transporte	0.6
Equipo médico y científico	0.2
Equipo de comunicación	0.4
Licencias	0.2
Maquinaria Industrial	0.6
Otra maquinaria y Equipo	0.6

Metodología para la determinación del avaluó de los vehículos:

Se aplicará el método del costo de reposición depreciado. Esta técnica supone que el valor comercial de un bien se calcula a partir de estimar su costo total de reposición (valor a nuevo o precios de hoy) y aplicarle un demérito que involucre su edad, su estado físico y su nivel de obsolescencia. El demérito respectivo se calculará según un modelo depreciatorio ampliamente utilizado en el ámbito mundial de la ingeniería de valuaciones, desarrollado por Anson Marston y Thomas Agg, y que denominamos "Método del valor actualo de empresa en marcha".

Metodología para la determinación del avaluó de los inmuebles

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionará el método de costo de reposición para determinar el valor comercial del inmueble y el método de mercado para la determinación del valor de terreno. Lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013, en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos), y demás normatividadvigente en materia de avalúos.

Definición y tipo de valor: Se estimará el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, adicionalmente se realizará el estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Metodología para determinación del cálculo de la nueva vida Útil de los bienes muebles.

Para establecer esta nueva vida útil a aplicar, con el objeto de ajustar los elementos que poseen actualmente El Fondo de Desarrollo Local de Engativá, se establecerán unas vidas útiles, como fueron de uso, remanente, comparándola con la vida útil que existe en el aplicativo.

La vida útil uso, se obtiene de la fecha de corte del inventario, para el caso del Fondo de Desarrollo Local de Engativá es 31 de diciembre de 2021, menos la fecha de ingreso, divido entre treinta (30), para obtener la vida útil en meses.

Este resultado se compara con la vida útil del aplicativo, para ajustarla, y obtener la vida útil remanente, qué es el tiempo en que se estima permanecerá los bienes en uso, dentro de los límites de eficiencia de producciónу económica, expresado en años.

Finalmente, me permito poner a su consideración el cronograma para llevar a cabo

esta laborCordialmente,

MIGUEL ANTONIO PINEDA ACOSTA
Director de Proyecto
Registro AVAL-79283666.
BUSSINES AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS SAS

BA&P COLOMBIA SAS
AUDIT - TAX - ADVISOR

AVALÚO COMERCIAL

Objetivo

El presente documento presenta las metodologías aplicadas para la determinación del valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 55 No. 70ª-33, descrito jurídica y físicamente en el presente documento

www.baypcolombia.com
contactenos@baypcolombia.com
Dirección: Carrera 17 No. 89 - 31 Piso 8, Oficina 803, Edificio GAIA - Bogotá D. C.

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 55 No. 70ª-33

BOGOTÁ- CUNDINAMARCA

TIPO DE MUEBLE:

LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

AVALÚO SOLICITADO POR:

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

REALIZADO POR:

BA&P COLOMBIA SAS

AÑO 2024

Tabla de contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 4
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: 4
4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR: 4
5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR: 4
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE: 5
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO: 5
8. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 11
9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL 11
10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 11
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 11
12. CONDICIONES ESPECIALES: 12
13. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO 12
14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN 15
15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 16
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN: 16
17. ANEXOS 17

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

1.1. SOLICITANTE: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: NIT: 899.999.061-9

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN: La determinación del valor comercial del bien inmueble con dirección Carrera 55 No. 70ª-33, ubicado en la Unidad de Planeamiento Local No. 33-Barrios Unidos, Barrio Catastral: 005203 - San Fernando, de la ciudad de Bogotá D.C.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que, por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso.

3.2. Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad.

3.3. Los demás deberes incluidos en la Ley 1673 de 2013 y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

3.4. El presente informe valuatorio no constituye estudio de títulos por lo cual las disposiciones legales del presente avalúo no son responsabilidad del perito avaluador.

4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:

4.1. FECHA DE VISITA: julio 18 de 2024.

4.2. FECHA DE INFORME: agosto 6 de 2024.

5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, y la Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de costo de reposición para determinar el valor de comercial del inmueble y el método de mercado para la determinación del valor de terreno. Lo dispuesto en la ley 1673 de 2013, en la Normas Técnicas Sectoriales Colombianas, y demás normatividad vigente en materia de avalúos.

5.2. **DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:** Establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada adicionalmente se realiza el estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un área de terreno ubicado en la Carrera 55 No. 70ª-33, ubicado en la Unidad de planeamiento local de Barrios Unidos de la ciudad de Bogotá D.C**,** con cabida superficiaria de terreno de 75,5 M2 de conformidad con lo establecido en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 50C-278557 de fecha 8 de octubre de 2023, identificado catastralmente por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, con CHIP AAA0056NNNX, adquirido mediante compraventa por medio de escritura No. 796 de fecha 2 de abril de 1997, protocolizada en la Notaría No. 53 de Santa fe de Bogotá, especificación: 101-Compraventa. El alcance del presente encargo valuatorio está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble anteriormente relacionado.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:

7.1. **PAÍS:** Colombia.

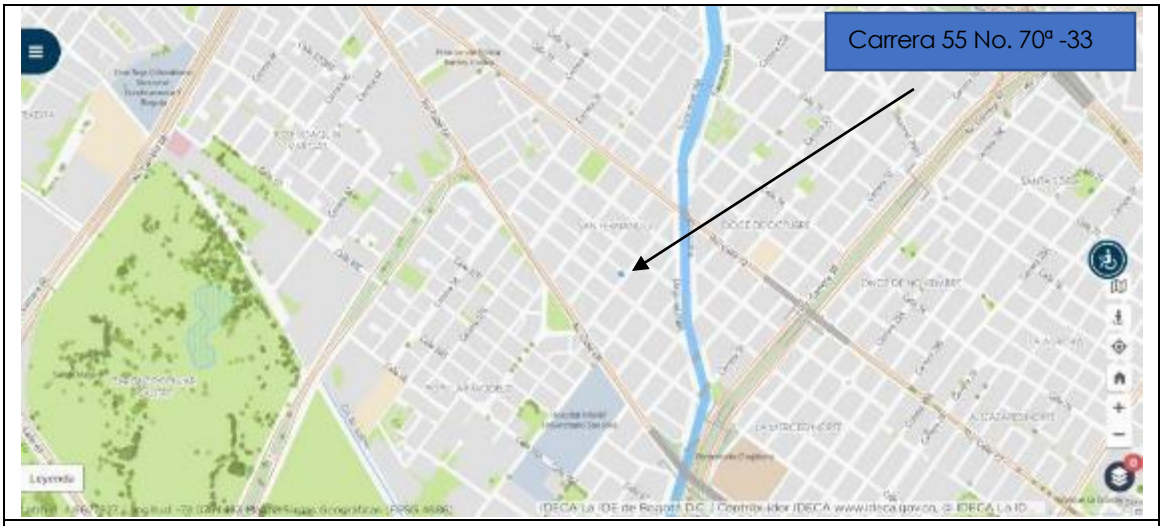
7.2. **DEPARTAMENTO:** Bogotá D. C.

7.3. **DIRECCIÓN:** Carrera 55 No. 70ª - 33

7.5. **CIUDAD:** Bogotá, D.C, UPL: 33- Barrios Unidos, Barrio Catastral**:** 005203 – San Fernando, Manzana Catastral: 00520322.

7.6. **INFORMACIÓN DEL SECTOR:**

7.6.1. **LOCALIZACIÓN:** El inmueble objeto del presente estudio se encuentra localizado en la zona nor- oriental de la ciudad de Bogotá D.C.



Plano de Localización General- Fuente mapa Bogotá

El sector de localización, se encuentra ubicado en el sector catastral de San Fernando en la ciudad de Bogotá D.C., delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Calle 72
Al Oriente	Av. NQS (Av. Carrera 30)
Al Sur	Calle 68
Al Occidente	Carrera 68

7.6.2. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.

7.6.3. **USOS PREDOMINANTES:** El sector se caracteriza por observar actividades múltiples, entre ellas, usos residenciales, comerciales e institucionales. El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares y torres de vivienda multifamiliar en desarrollos del tipo continua y agrupado.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local, localizados sobre los ejes viales de la Avenida NQS (Av. Carrera 30), Avenida Calle 68, Avenida Calle 72, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo los predominantes los restaurantes, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de venta de accesorios, entre otros.

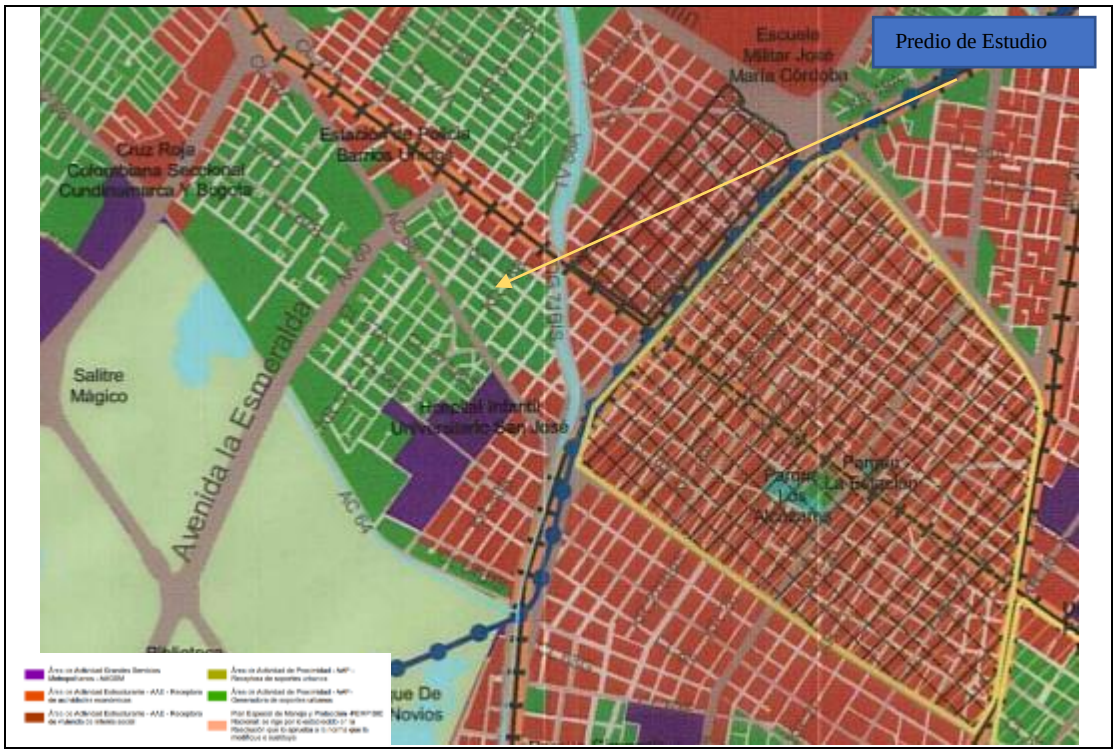
El uso institucional conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura Zonal, donde se desarrollan, centros médicos, edificaciones para la prestación de los servicios de educación y entretenimiento.

7.6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR: A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio.

De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del POT (Decreto Distrital 190 de 2004), y el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y sus Modificaciones", y el decreto 574 del 29 de noviembre de 2023 "Por el cual se reglamentan las unidades de planeamiento local UPL Centro Histórico, Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero que conforman el sector ampliado y se dictan otras disposiciones".

La norma vigente contenida en los Decretos antes mencionados y revisada la cartografía de soporte del mismo (Planos de Estructura, Usos, Edificabilidad y Conservación) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la zona:

CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES



Fuente: Plano Usos del suelo - UPL Barrios Unidos

TRATAMIENTO:	Consolidado
AREA DE ACTIVIDAD:	AAP - Área de Actividad Proximal
ZONA:	Zona Generadora de Soportes Urbanos.
EDIFICABILIDAD:	C/5



Fuente: Plano Edificabilidad– UPL Barrios Unidos

7.6.5. VÍAS DE ACCESO: El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías arteriales definidas como las de mayor jerarquía dentro de la estructura vial urbana, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes.

De un lado se encuentra la Avenida NQS (Av. Carrera 30), es un eje de excelentes especificaciones técnicas, con cuatro calzadas con dos carriles por calzada, separadores centrales empradizados, estaciones de parada, excelente iluminación y señalización, conformante de la Malla Arterial Principal, a través de la cual pasa el sistema de transporte Transmilenio. De otro lado la Malla Arterial Complementaria está conformada por la Avenida Calle 72 y la Avenida Calle 68, ejes de excelentes especificaciones Técnicas.

7.6.5.1. ELEMENTOS: El sector presenta andenes y sardineles en buen estado de conservación.

7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO: La zona cuenta con elementos de nomenclatura urbana y predial, bolardos, elementos de señalización vial y zonas verdes, así como equipamientos.

7.6.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente para inmuebles de uso residencial. Los predios residenciales del sector son de estrato 3.

7.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN: Se trata de un sector *Tratamiento Consolidado – área de Actividad de Proximidad- AAP*.

7.6.9. TOPOGRAFÍA: Es un sector plano.

7.6.10. SERVICIOS DE TRANSPORTE: El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, colectivos y taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

7.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES: Parque Distrital Salitre, Parque Simón Bolívar Hospital Infantil Universitario San José, Movistar Arena, Estadio Nemesio Camacho el Campin y la escuela Militar José María Córdoba entre otros.

7.7. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.

7.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE: Lote de terreno con construcciones.

7.7.2. USO ACTUAL: El inmueble tiene un uso de dotacional - Servicio a la Comunidad, se encuentran las instalaciones de la Casa de la Cultura de Nasqua.

7.7.3. UBICACIÓN: El lote de terreno sobre el cual se levanta el predio, se ubica en posición esquinera sobre la manzana con frente sobre la Carrera 55. Está identificado con la nomenclatura Urbana Carrera 55 No. 70ª - 33.



Plano de Localización General- Fuente SINUPOT

7.7.4. TERRENO

7.7.4.1. LINDEROS: Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad**.**

7.7.4.2. TOPOGRAFÍA: El inmueble presenta una topografía plana.

7.7.4.3. CERRAMIENTO: No registra

7.7.4.4. FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular.

7.7.4.5. SUPERFICIE DE TERRENO: El predio es un terreno de forma rectangular, con topografía plana a ligeramente plana, que tiene las siguientes áreas registradas:

PREDIO	ÁREA EN M2
Carrera 55 No. 70ª-33	75,5

Fuente: Documentos jurídicos – Certificado de Tradición y libertad CTL y IGAC -Instituto geográfico Agustín Codazzi

7.7.5. CONSTRUCCIÓN.

Se trata de una construcción destinada a dotacional urbanos básicos, con las siguientes características:

Número de Pisos	3
Área Construida	239 M2
Vetustez	67
Estado de la Construcción	Bueno
Estado de Conservación	Bueno

Nota: El presente avalúo se hace sobre el área del IGAC- Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Especificaciones Constructivas	
Cimentación	Zapatas en concreto o similar.
Estructura	En muros portantes
Muros	Pañete, estuco y Pintura – ladrillo a la vista
Pisos exteriores	Concreto Afinado
Pisos interiores	Baldosa de cerámica, laminado y baldosa en gres
Fachada	Ladrillo a la vista y Pintura
Divisiones Interiores	Pañete liso y Pintura
Puertas Exteriores	Metálica
Puertas Interiores	Madera – Metálicas
Ventanería	Perfilería metálica y de madera con vidrio traslúcido
Baños	Mobiliario básico - Enchape

Cubierta	Estuco liso con pintura, techo falso con láminas de sonocor sobre estructura de aluminio y teja Eternit.

8. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C- 278557

8.2 PROPIETARIO: Fondo de desarrollo Local de Barrios Unidos

8.3 TÍTULO DE PROPIEDAD: Anotación No. 009 de fecha 3-04-1997. Escritura No. 796 de fecha 2 de abril de 1997 protocolizado en la Notaría Cincuenta y Tres (53) de Santa Fe de Bogotá, especificación: 101- Compra-venta.

8.4 CHIP: AAA0056NNNX

8.5 MARCO LEGAL DE VALUACIÓN:

- Decreto 1420 del 1998.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 1673 de 2013.

8.6 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

No se avaluarán bienes inmuebles o muebles distintos al relacionado en el presente informe.

10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

El alcance del presente informe de valuación es la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: De conformidad con el folio de matrícula y con lo constatado en la inspección al área de terreno no existen gravámenes como servidumbres y/o cesiones sobre el área objeto de avalúo comercial.

11.2 SEGURIDAD: Se considera un sector con condiciones de orden público seguras.

11.3 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: Según lo constatado en la inspección ocular al área de avalúo comercial, no existen problemáticas socioeconómicas.

12. CONDICIONES ESPECIALES: El inmueble presenta buenas condiciones de accesibilidad al sector, pues cuenta con vías arterias enlazadas a la malla vial de la Ciudad de Bogotá.

13. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO.

13.3 METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó *el método de costo* de reposición para determinar el valor comercial del inmueble apoyado en el *método de mercado* para la determinación del valor de terreno.

13.4 MÉTODO COMPARACIÓN 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

13.5 MÉTODO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

13.6 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características específicas de cada uno, con el fin de homogenizar la oferta encontrada, volviéndoles comparables con los inmuebles objeto del presente estudio, y que dan una tendencia de valor en la zona en este tipo de edificaciones, permitiendo así promediar y fijar parámetros comparativos para determinar el valor del inmueble objeto del estudio, teniendo en cuenta que se trata de valores susceptibles de negociación.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Dentro del análisis de cada inmueble que conforma el estudio de mercado, se tuvieron en cuenta las siguientes variables.

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Desarrollo del entorno.
- Localización específica del inmueble.
- Área y forma geométrica.
- Construcciones y estado de conservación (para los bienes en oferta)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

OFERTAS DE PREDIOS

ITEM	DIRECCION	VALOR OFERTA	AJUSTE FACTOR NEGOC.	AJUSTE ÁREA	AJUSTE UBIC.	VALOR OFERTA AJUSTADO	ÁREA M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VR. TOTAL CONSTRUCCION	VR. TOTAL ÁREA TERRENO	AREA TERRENO	VALOR M2 ÁREA TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Casa en Barrio San Fernando Cll. 70 Kr. 55	749.000.000	0,94	1,00	1,00	704.060.000	200	1.700.000	340.000.000	364.060.000	150	$ 2.427.067	EXCELENTE CASA DOS NIVELES, MUY BUENA UBICACIÓN, PRIMER NIVEL SALA		Administradora Aaval Ltda. Tel. 3108120612	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-
2	Casa en Barrio San Miguel Cll. 67 Kr. 54	750.000.000	0,93	1,00	1,00	697.500.000	198	1.700.000	336.600.000	360.900.000	148	$ 2.438.514	Casa de 2 niveles en venta en el Barrio San Miguel. Con buena iluminación		Macko Inmobiliaria Tel. 3208390524	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-san-
3	Casa en Barrio Modelo Cll. 67 Kr. 56	770.000.000	0,94	1,00	1,00	723.800.000	215	1.700.000	365.500.000	358.300.000	152	$ 2.357.237	Casa de dos plantas ubicada en el barrio Modelo Norte de Bogotá. Lote 152.3		Tel. 3184167722	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-
4	Casa en Barrio San Fernando Cll. 74 Kr. 57	370.000.000	0,94	1,00	1,00	347.800.000	83	1.700.000	141.100.000	206.700.000	85	$ 2.431.765	Agradable casa- lote, con una excelente ubicación en el sector del San		Inmobiliaria Bogota Tel 601 350 0696	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11068548
5	Casa en Barrio San Fernando Cll. 72A Kr. 66	550.000.000	0,92	1,00	1,00	506.000.000	100	1.200.000	120.000.000	386.000.000	160	$ 2.412.500	Casalote en venta en el Barrio San Fernando, área de terreno de 160 m2.		Foncasa Inmobiliaria Tel. 3107651272	https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta/10970049
6	Casa en Barrio San Fernando Cll. 71 Kr. 53	820.000.000	1,00	1,00	1,00	820.000.000	320	1.500.000	480.000.000	340.000.000	140	$ 2.428.571	CASA CERCA A LA PLAZA DEL 12 DE OCTUBRE, AREA DE LOTE FRENTE DE 7		V&V Inmobiliaria S.AS Tel. 313387092	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-bogot-12-de-
7	Casa en Barrio San Fernando Cll. 66 Kr. 67	470.000.000	1,00	1,00	1,00	470.000.000	264	800.000	211.200.000	258.800.000	120	$ 2.156.667	ast Servicios Inmobiliarios vende casa para remodelar. La casa está		Fast servicios inmobiliarios Tel. 3153747854	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/6504310

PROMEDIO	$ 2.378.903
DESVIACION	$ 101.753
COEFICIENTE DE VARIACION	4,28%
LIMITE SUPERIOR	$ 2.480.656
LIMITE INFERIOR	$ 2.277.150

Dentro del análisis de las ofertas de predios en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los $2.277.150 y $2.480.656 por M2; con un valor promedio de $2.378.903 por M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 4.28% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7.5%.

VALOR ADOPTADO:

$**2.379.000** Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto a la ubicación en comparación con nuestro predio de estudio, Por tanto, para nuestro ejercicio valuatorio se adoptará el valor promedio.

DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	VALOR TOTAL TERRENO
CASA DE LA JUVENTUD NASQUA	75,50	$ 2.379.000	$ 179.614.500

13.6 INVESTIGACIÓN DIRECTA

De conformidad con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas comparables y de estas se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

13.7 AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición se tomó de la revista Construdata No. 209 con fecha de diciembre de 2023 a febrero de 2024, la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini por tratarse de un bien de interés cultural, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 3,0 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos ($/m²)	Clase	Edad	Vida Util	% de (V. Util)	Fac. Deprec.	valor deprecido	Vlr Razonable $/m2	Vlr comercial Adoptado ($/m²)	Valor Total Construción
1	CONSTRUCCIÓN	239,00	2.583.000	3,5	67	100	67	70,40	1.818.365	764.635	765.000	182.835.000

13.8 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Las condiciones de oferta y demanda de lotes de terreno en el sector son estables.

13.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Se considera como un sector consolidado, cuyas perspectivas de valorización son estables dada la dinámica inmobiliaria en el sector.

13.10 VALÚO COMERCIAL:

PREDIO: CASA DE LA CULTURA NASQUA
Carrera 55 No. 70ª- 33, Barrio San Fernando, UPL - Barrios Unidos, Bogotá D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	75,50	M2	$ 2.379.000	$ 179.614.500
CONSTRUCCIÓN	239,00	M2	$ 765.000	$ 182.835.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				$ 362.449.500

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **$362.449.500** (Trescientos sesenta y dos millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil quinientos pesos M/cte).

Valuador:



Rubén Darío Díez Martínez
BA&P Colombia SAS
RNA 4085 - RAA Aval 79716889

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, así como cualquier referencia del mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban

- En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.

- El avaluó se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.

- En la realización de este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, La Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnicas Sectoriales Colombianas.

16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

Se declara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
A si mismo se manifiesta que el avaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

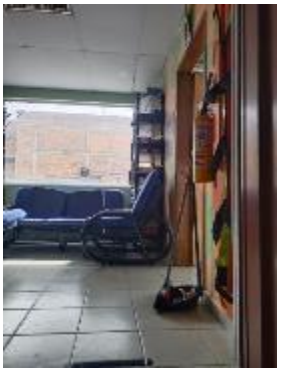
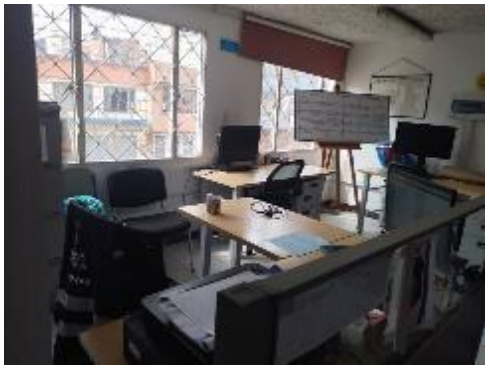
El presente informe de avaluó es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y avaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avaluó.

17. ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Fachada Inmueble	*Fachada Inmueble*
	
Fachada Inmueble	*Aspecto General*
	
Aspecto Interior	*Aspecto Salón*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto General	*Ingreso Segundo Piso*
	
Aspecto Oficina	*Aspecto Oficina*
	
Aspecto Oficina	*Cocineta*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto General	*Aspecto Salón*
	
Aspecto Salón	*Salón*
	
Vías de Acceso	*Vías de Acceso*

BA&P COLOMBIA SAS
AUDIT - TAX - ADVISOR

AVALÚO COMERCIAL

Objetivo

El presente documento presenta las metodologías aplicadas para la determinación del valor comercial del inmueble ubicado en la carrera 29B No. 66-51 de la ciudad de Bogotá, descrito jurídica y físicamente en el presente documento

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 29B No. 66-51

BOGOTÁ- D.C.

TIPO DE MUEBLE:

LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

AVALÚO SOLICITADO POR:

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

REALIZADO POR:

BA&P COLOMBIA SAS

AÑO 2024

Tabla de contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE....4
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN....4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:....4
4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:....4
5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:....4
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:....5
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:....5
8. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS....11
9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL....11
10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN....11
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS....12
12. CONDICIONES ESPECIALES:....12
13. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO....12
14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN....15
15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO....16
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:....16
17. ANEXOS....17

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

1.1. SOLICITANTE: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: NIT: 899.999.061-9

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN: La determinación del valor comercial del bien inmueble con dirección Carrera 29B No. 66-51, ubicado en la Unidad de Planeamiento Local No. 33-Barrios Unidos, Barrio Catastral: 007310 – La Paz, de la ciudad de Bogotá D.C.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que, por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso.

3.2. Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad.

3.3. Los demás deberes incluidos en la Ley 1673 de 2013 y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

3.4. El presente informe valuatorio no constituye estudio de títulos por lo cual las disposiciones legales del presente avalúo no son responsabilidad del perito avaluador.

4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:

4.1. FECHA DE VISITA: julio 18 de 2024.

4.2. FECHA DE INFORME: agosto 6 de 2024.

5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, y la Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de costo de reposición para determinar el valor de comercial del inmueble y el método de mercado para la determinación del valor de terreno. Lo dispuesto en la ley 1673 de 2013, en la Normas Técnicas Sectoriales Colombianas, y demás normatividad vigente en materia de avalúos.

5.2. **DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:** Establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada adicionalmente se realiza el estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un área de terreno ubicado en la Carrera 29B No. 66-51, ubicado en la Unidad de planeamiento local de Barrios Unidos de la ciudad de Bogotá D.C**,** con cabida superficiaria de terreno de 175,00 M2 de conformidad con lo establecido en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 50C-474890 de fecha 8 de octubre de 2023, identificado catastralmente por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, con CHIP AAA0085ZENN, adquirido mediante compraventa por medio de Escritura Publica No. 1275 del 25 de marzo de 1997, protocolizada en la Notaría 20 de Bogotá, especificación: 101-Compraventa. El alcance del presente encargo valuatorio está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble anteriormente relacionado.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:

7.1. **PAÍS:** Colombia.

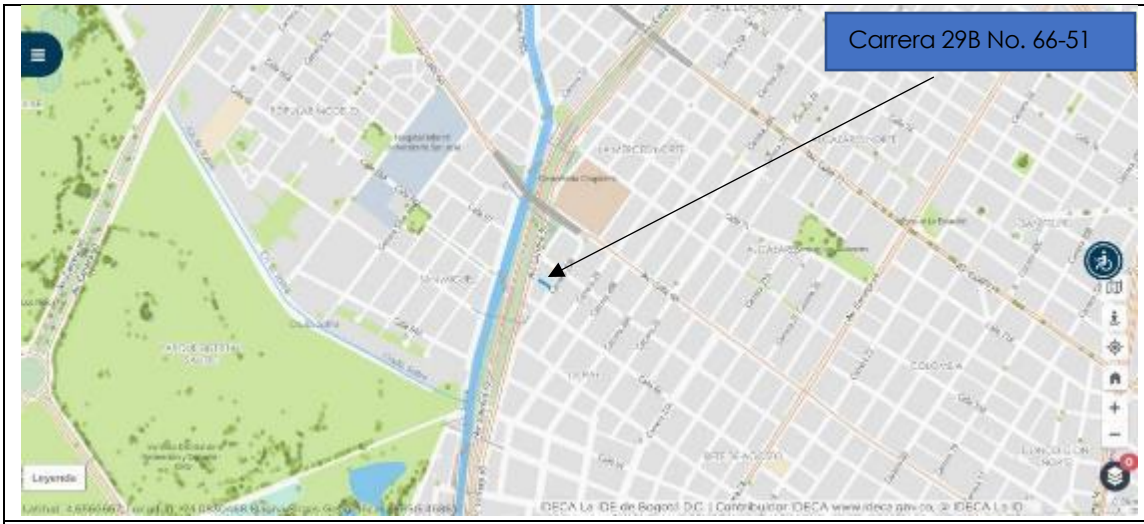
7.2. **DEPARTAMENTO:** Bogotá D. C**.**

7.3. **DIRECCIÓN:** Carrera 29B No. 66-51

7.5. **CIUDAD:** Bogotá, D.C, UPL: 33- Barrios Unidos, Barrio Catastral**:** 007310 - La Paz, Manzana Catastral: 00731003.

7.6. **INFORMACIÓN DEL SECTOR:**

7.6.1. **LOCALIZACIÓN:** El inmueble objeto del presente estudio se encuentra localizado en la zona nor- oriental de la ciudad de Bogotá D.C.



Plano de Localización General- Fuente mapa Bogotá

El sector de localización, se encuentra ubicado en el sector catastral de La Paz en la ciudad de Bogotá D.C., delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Av. NQS (Av. Carrera 30), Barrio los Alcázares
Al Oriente	Carrera 24 Barrio 7 de agosto
Al Sur	Av. Calle 63 Barrio Benjamín Herrera
Al Occidente	Av. NQS (Av. Carrera 30) y Barrio San Miguel

7.6.2. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.

7.6.3. **USOS PREDOMINANTES:** El sector se caracteriza por observar actividades múltiples, entre ellas, usos residenciales, comerciales e institucionales. El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares y torres de vivienda multifamiliar en desarrollos del tipo continua y agrupado.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local, localizados sobre los ejes viales de la Avenida NQS (Av. carrera 30), Avenida Calle 68, Avenida Calle 72 y Carrera 24, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo los predominantes los restaurantes, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de venta de accesorios, entre otros.

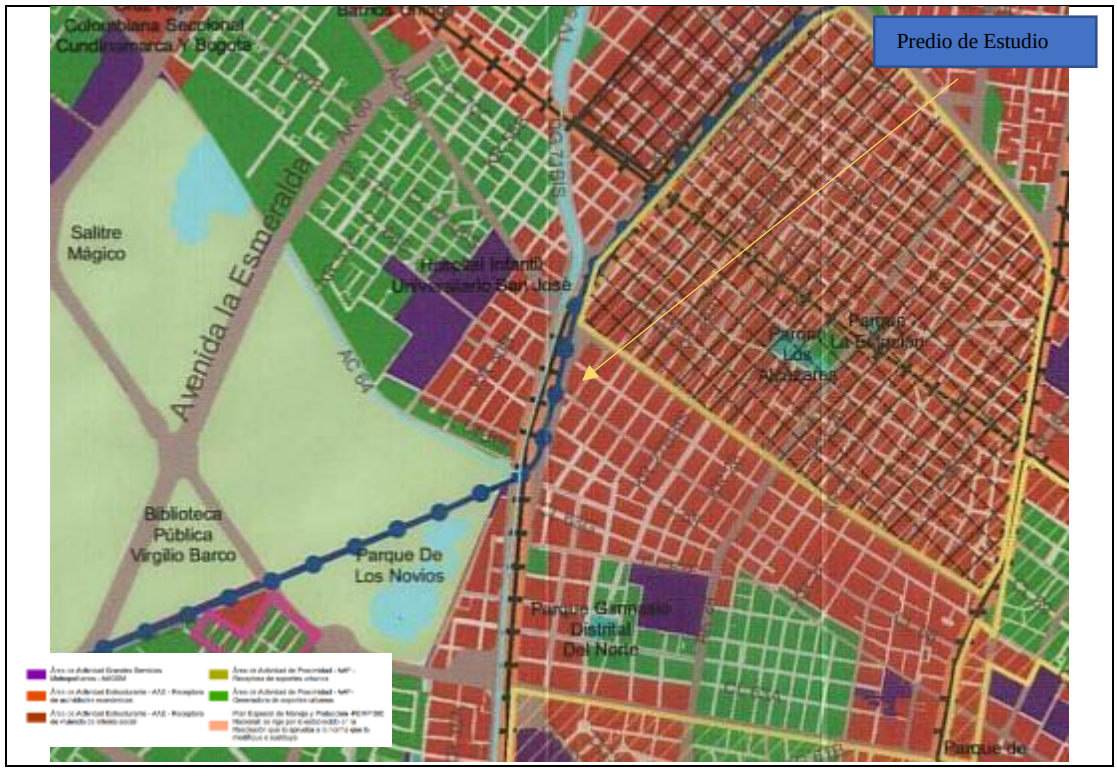
El uso institucional conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura Zonal, donde se desarrollan, centros médicos, edificaciones para la prestación de los servicios de educación y entretenimiento.

7.6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR: A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio.

De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del POT (Decreto Distrital 190 de 2004), y el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y sus Modificaciones", y el Decreto 574 del 29 de noviembre de 2023 "Por el cual se reglamentan las unidades de planeamiento local UPL Centro Histórico, Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero que conforman el sector ampliado y se dictan otras disposiciones".

La norma vigente contenida en los Decretos antes mencionados y revisada la cartografía de soporte del mismo (Planos de Estructura, Usos, Edificabilidad y Conservación) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la zona:

CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES



Fuente: Plano Usos del suelo - UPL Barrios Unidos



Fuente: Plano Edificabilidad– UPL Barrios Unidos

TRATAMIENTO:	Consolidado
AREA DE ACTIVIDAD:	AAP - Área de Actividad Proximal
ZONA:	Zona Generadora de Soportes Urbanos.
EDIFICABILIDAD:	Renovación Urbana

7.6.5. VÍAS DE ACCESO: El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías arteriales definidas como las de mayor jerarquía dentro de la estructura vial urbana, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes.

De un lado se encuentra la Avenida NQS (Av. Carrera 30), es un eje de excelentes especificaciones técnicas, con cuatro calzadas con dos carriles por calzada, separadores centrales empradizados, estaciones de parada, excelente iluminación y señalización, conformante de la Malla Arterial Principal, a través de la cual pasa el sistema de transporte Transmilenio. De otro lado la Malla Arterial Complementaria está conformada por la Avenida Calle 72 y la Avenida Calle 68 y la Carrera 24 ejes de excelentes especificaciones Técnicas.

7.6.5.1. ELEMENTOS: El sector presenta andenes y sardineles en buen estado de conservación.

7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO: La zona cuenta con elementos de nomenclatura urbana y predial, bolardos, elementos de señalización vial y zonas verdes, así como equipamientos.

7.6.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente para inmuebles de uso residencial. Los predios residenciales del sector son de estrato 3.

7.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN: Se trata de un sector *Tratamiento Consolidado – área de Actividad de Proximidad- AAP.*

7.6.9. TOPOGRAFÍA: Es un sector plano.

7.6.10. SERVICIOS DE TRANSPORTE: El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, colectivos y taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

7.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES: Parque Distrital Salitre, Parque Simón Bolívar Hospital Infantil Universitario San José, Movistar Arena, Estadio Nemesio Camacho el Campin y la escuela Militar José María Córdoba entre otros.

7.7. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.

7.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE: Lote de terreno con construcciones.

7.7.2. USO ACTUAL: El inmueble tiene un uso de dotacional - Servicio a la Comunidad, se encuentran las instalaciones de la *Casa de la Cultura de Barrios Unidos*.

7.7.3. UBICACIÓN: El lote de terreno sobre el cual se levanta el predio, se ubica en posición *medianera* sobre la manzana con frente sobre la Carrera 29B. Está identificado con la nomenclatura Urbana Carrera 29B No. 66-51.



Plano de Localización General- Fuente SINUPOT

7.7.4. TERRENO

7.7.4.1. LINDEROS: Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad**.**

7.7.4.2. TOPOGRAFÍA: El inmueble presenta una topografía plana.

7.7.4.3. CERRAMIENTO: No registra

7.7.4.4. FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular.

7.7.4.5. SUPERFICIE DE TERRENO: El predio es un terreno de forma irregular, con topografía plana a ligeramente plana, que tiene las siguientes áreas registradas:

PREDIO	ÁREA EN M2
Carrera 29B No. 66-51	175,00

Fuente: IGAC -Instituto geográfico Agustín Codazzi

7.7.5. CONSTRUCCIÓN.

Se trata de una construcción destinada a dotacional urbanos básicos, con las siguientes características:

Número de Pisos	2
Área Construida	270,80 M2
Vetustez	11
Estado de la Construcción	Bueno
Estado de Conservación	Bueno

Nota: El presente avalúo se hace sobre el área del IGAC- Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Especificaciones Constructivas	
Cimentación	Zapatas en concreto o similar.
Estructura	En muros portantes
Muros	Pañete, estuco y Pintura – ladrillo a la vista

Pisos exteriores	Concreto Afinado
Pisos interiores	Baldosa de cerámica, laminado y baldosa en gres
Fachada	Pañete liso con Pintura
Divisiones Interiores	Pañete liso y Pintura
Puertas Exteriores	Metálica
Puertas Interiores	Madera – Metálicas
Ventanería	Perfilería metálica y de madera con vidrio traslúcido
Baños	Mobiliario básico - Enchape
Cubierta	Estuco liso con pintura, policarbonato sobre estructura de aluminio y Drywall

8. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C- 474890

8.2 PROPIETARIO: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos

8.3 TÍTULO DE PROPIEDAD: Anotación No. 013 de fecha 24-06-1997. Escritura No. 1275 de fecha 25 de marzo de 1997 protocolizado en la Notaría Veinte (20) de Bogotá, especificación: 101- Compra-venta.

8.4 CHIP: AAA0085ZENN

8.5 MARCO LEGAL DE VALUACIÓN:

- Decreto 1420 del 1998.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 1673 de 2013.

8.6 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

No se avaluarán bienes inmuebles o muebles distintos al relacionado en el presente informe.

10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

El alcance del presente informe de valuación es la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: De conformidad con el folio de matrícula y con lo constatado en la inspección al área de terreno no existen gravámenes como servidumbres y/o cesiones sobre el área objeto de avalúo comercial.

11.2 SEGURIDAD: Se considera un sector con condiciones de orden público seguras.

11.3 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: Según lo constatado en la inspección ocular al área de avalúo comercial, no existen problemáticas socioeconómicas.

12. CONDICIONES ESPECIALES: El inmueble presenta buenas condiciones de accesibilidad al sector, pues cuenta con vías arterias enlazadas a la malla vial de la Ciudad de Bogotá.

13. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO.

13.3 METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó *el método de costo* de reposición para determinar el valor comercial del inmueble apoyado en el *método de mercado* para la determinación del valor de terreno.

13.4 MÉTODO COMPARACIÓN 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

13.5 MÉTODO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

13.6 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características específicas de cada uno, con el fin de homogenizar la oferta encontrada, volviéndoles comparables con los inmuebles objeto del presente estudio, y que dan una tendencia de valor en la zona en este tipo de edificaciones, permitiendo así promediar y fijar parámetros comparativos para determinar el valor del inmueble objeto del estudio, teniendo en cuenta que se trata de valores susceptibles de negociación.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Dentro del análisis de cada inmueble que conforma el estudio de mercado, se tuvieron en cuenta las siguientes variables.

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Desarrollo del entorno.
- Localización específica del inmueble.
- Área y forma geométrica.
- Construcciones y estado de conservación (para los bienes en oferta)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

OFERTAS DE PREDIOS

ITEM	DIRECCION	VALOR OFERTA	AJUSTE FACTOR NEGOC.	AJUSTE ÁREA	AJUSTE UBIC.	VALOR OFERTA AJUSTADO	ÁREA M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VR. TOTAL CONSTRUCCION	VR. TOTAL ÁREA TERRENO	AREA TERRENO	VALOR M2 ÁREA TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Casa en Venta Barrio Siete de Agosto Cl.66 Kr.28B	650.000.000	0,95	1,00	1,00	617.500.000	125	1.200.000	150.000.000	467.500.000	125	$ 3.740.000	Casa de 5 mts de frente x 25 mts de fondo Ubicado en el sector del 7 de		Tel. 3186084063	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-la-
2	Casa en Venta Barrio La Paz Cl.67 Kr.29B	750.000.000	0,90	1,00	1,00	675.000.000	150	1.500.000	225.000.000	450.000.000	120	$ 3.750.000	Inmueble en excelente ubicación comercial en el barrio 7 de agosto, ideal		Tel. 3232322701	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-la-
3	Casa en Venta Barrio La Paz Cl.66 Kr.29	550.000.000	1,00	1,00	1,00	550.000.000	284	600.000	170.400.000	379.600.000	100	$ 3.796.000	Magnifica inversion , ideal contruir bodega, o edificio de apartamentos con		Solucion Inmobiliaria Tel. 3102529916	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-la-
4	Casa en Venta Barrio Siete de Agosto	651.000.000	0,96	1,00	1,00	624.960.000	173	1.200.000	207.600.000	417.360.000	110	$ 3.794.182	Casa de dos niveles muy iluminada a una cuadra del Parque deportivo del norte,		In House Tel. 3212109690	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-
5	Casa en Venta Barrio Quinta Mutis Cl.62 Kr.26	950.000.000	0,96	1,00	1,00	912.000.000	260	1.500.000	390.000.000	522.000.000	140	$ 3.728.571	Espectacular casa, UBICADISIMA, en exclusivo sector de QUINTA MUTIS,		Inmo biliarios Profesionales BC Tel. 3203013242	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-
6	Casa en Venta Barrio San Luis Cl.62 Kr.24	730.000.000	0,92	1,00	1,00	671.600.000	247	1.200.000	296.400.000	375.200.000	100	$ 3.752.000	Casa linda .Excelente inversion con 3 apartamentos y una bodega .3 pisos.Se		Adeinco Inmobiliaria Tel. 3176411746	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-san-

PROMEDIO	$ 3.760.126
DESVIACION	$ 28.341
COEFICIENTE DE VARIACION	0,75%
LIMITE SUPERIOR	$ 3.788.467
LIMITE INFERIOR	$ 3.731.785

Dentro del análisis de las ofertas de predios en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los $3.731.785 y $3.788.467 por M2; con un valor promedio de $3.760.126 por M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 0.75% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7.5%.

VALOR ADOPTADO:

$3.760.000 Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto a la ubicación en comparación con nuestro predio de estudio, Por tanto, para nuestro ejercicio valuatorio se adoptará el valor promedio.

DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	VALOR TOTAL TERRENO
CASA DE LA CULTURA BARRIOS UNIDOS	175,00	$ 3.760.000	$ 658.000.000

13.6 INVESTIGACIÓN DIRECTA

De conformidad con el artículo 9 de la Resolución Nº 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas comparables y de estas se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

13.7 AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización.

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

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición se tomó de la revista Construdata No. 209 con fecha de diciembre de 2023 a febrero de 2024, la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini por tratarse de un bien de interés cultural, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 3,0 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos ($/m²)	Clase	Edad	Vida Util	% de (V. Util)	Fac. Deprec.	valor deprecido	Vlr Razonable $/m2	Vlr comercial Adoptado ($/m²)	Valor Total Construción
1	CONSTRUCCIÓN	270,80	4.030.000	1,0	11	100	11	6,10	245.790	3.784.210	3.780.000	1.023.624.000

13.8 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Las condiciones de oferta y demanda de lotes de terreno en el sector son estables.

13.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Se considera como un sector consolidado, cuyas perspectivas de valorización son estables dada la dinámica inmobiliaria en el sector.

13.10 VALÚO COMERCIAL:

PREDIO: CASA DE LA CULTURA BARRIOS UNIDOS
Carrera 29B No. 66-51, Barrio La Paz, UPL - Barrios Unidos, Bogotá D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	175,00	M2	$ 3.760.000	$ 658.000.000
CONSTRUCCIÓN	270,80	M2	$ 3.780.000	$ 1.023.624.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				$ 1.681.624.000

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **$1.681.624.000** (Mil seiscientos ochenta y un millones seiscientos veinticuatro mil pesos M/cte).

Valuador:



Rubén Darío Díez Martínez
BA&P Colombia SAS
NA 4085 - RAA Aval 79716889

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, así como cualquier referencia del mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban

- En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.

- El avaluó se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.
-
- En la realización de este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, La Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnicas Sectoriales Colombianas.

16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

Se declara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

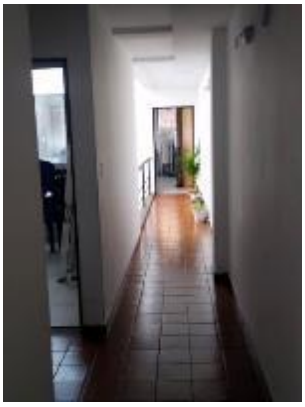
A si mismo se manifiesta que el avaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.
El presente informe de avaluó es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y avaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avaluó.

17. ANEXOS

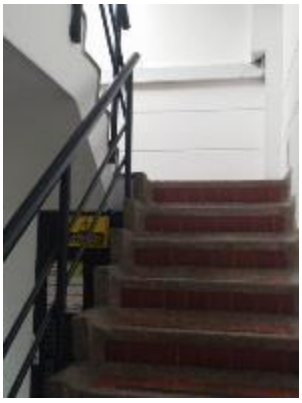
REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Fachada Inmueble	*Fachada Inmueble*
	
Nomenclatura	*Aspecto General*
	
Aspecto Interior	*Aspecto Oficinas*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto Salones	*Aspecto Salones*
	
Aspecto General	*Aspecto General*
	
Aspecto General	*Aspecto General*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto Salones	*Aspecto General*
	
Aspecto General	*Aspecto General*
	
Aspecto Ingreso al Segundo Piso	*Aspecto General*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto General	*Aspecto General*
	
Aspecto General	*Baños*
	
Vías de Acceso	*Vías de Acceso*

BA&P COLOMBIA SAS
AUDIT - TAX - ADVISOR

Bogotá, agosto 9 de 2.024

Señores
FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS
Atn. Dr. Cristian Montiel
Supervisor de Contrato
Ciudad

REFERENCIA: FDLBU AVALÚO VEHÍCULOS

Apreciados señores:

De acuerdo a la propuesta de prestación de servicios del avalúo de los Activos Fijos propiedad de FONDO DE DESARROLLO LOCAL BARRIOS UNIDOS, con validez a junio de 2024, En la siguiente tabla resumimos los resultados obtenidos en el avalúo:

Descripción Activo	No de Placa	Vr Reposición	Vr Avalúo	Estado	Vida Remanente
CAMIONETA TOYOTA PRADO OKZ-731	OBG-831	$ 376.000.000	$ 154.990.000	OPERANDO	28
CAMIONETA TOYOTA HILLUX OLN-011	OCJ-967	$ 230.000.000	$ 125.000.000	OPERANDO	41
CAMIONETA CHEVROLET DIMAX	OBH-623	$ 210.000.000	$ 42.500.000	OPERANDO	12
CAMIONETA TOYOTA FORTUNER	OCK-783	$ 158.400.000	$ 95.000.000	OPERANDO	20
Total general		**$ 974.400.000**	**$ 417.490.000**		

Cordialmente,



MIGUEL ANTONIO PINEDA ACOSTA.
Director de Proyectos
BA&P Colombia SAS

FUENTES DE INFORMACIÓN

El presente documento detalla la información obtenida de acuerdo al estudio de valoración de los activos de los FONDO DE DESARROLLO LOCAL BARRIOS UNIDOS, se aclara que el avalúo se basó en las normas establecidas, y la antigüedad aparente según las fechas de adquisición, dicha información nos ayudara a determinar fechas de compra, costos históricos. Los valores aquí expresados son producto de una investigación de mercado de activos de similares características, donde fue posible se encontraron bienes equivalentes en el mercado.

OBJETIVO Y ALCANCE DEL PROYECTO

Realización del avalúo en de los activos fijos de FONDO DE DESARROLLO LOCAL BARRIOS UNIDOS, ubicados en todas las sedes

El avalúo se basó en el inventario en medio magnético que se entregó por parte del cliente, adicionalmente se tuvo en cuenta la información suministrada por FONDO DE DESARROLLO LOCAL BARRIOS UNIDOS a nivel de documentos de compra, soportes y aclaraciones de valor.

USO DEL INFORME

Como ya se mencionó, este informe es válido para establecer un archivo que contenga los activos fijos propiedad de FONDO DE DESARROLLO LOCAL BARRIOS UNIDOS BA&P no asume ninguna responsabilidad ante el uso de este informe para un propósito diferente al indicado.

INFORME EJECUTIVO

A. INFORMACION GENERAL

Fechas de inspección

El personal encargado del proyecto realizó las tareas de inspección de los activos fijos de FONDO DE DESARROLLO LOCAL BARRIOS UNIDOS con corte al 31 de julio de 2024

Fecha del informe

La fecha de corte para el avalúo es el 12 de julio de 2024. Por lo tanto, cualquier prueba o verificación que quiera hacerse sobre la información remitida deberá tener en cuenta esta fecha.

Indicadores Económicos

Salario Mínimo Mensual - COP$ 1.300,000. oo

Tasa representativa - COP$ 4,148.04

Fecha – 30 de junio de 2023

REALIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN FÍSICA

Los siguientes puntos enumeran los pasos a seguir para llevar a cabo el avalúo de los activos:

- ✓ Elaboración de un cronograma previo de 45 días incluyendo la revisión por parte de FONDO DE DESARROLLO LOCAL BARRIOS UNIDOS
- ✓ Preparación del listado de activos objeto del avalúo NIIF.
- ✓ Presentación del grupo de trabajo que realizará ante el encargado del área. El grupo de trabajo está conformado por dos personas
- ✓ Revisión fisca de la información de los activos.

B. INFORMACION TECNICA RELEVANTE

Con el objeto de obtener la información técnica relevante, se consideraron todas las fuentes de información suministrada por FONDO DE DESARROLLO LOCAL BARRIOS UNIDOS y bases de datos internas de BA&P con información obtenida de proyectos con alcance similar.

De acuerdo a la clasificación realizada, la información técnica relevante de cada activo se obtuvo de la forma que se describe a continuación:

C. CRITERIOS DE VALUACIÓN

CRITERIOS BÁSICOS DEL MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO

La aplicación de este método supone la existencia de una actividad económica permanente a la que los bienes se hallan incorporados y supone el cumplimiento de las siguientes premisas:

1. Que no se producirá una interrupción abrupta en el uso de los activos, que neutralice el criterio de empresa en marcha.

2. Que los bienes aplicados a la actividad económica en condiciones normales generarán ingresos suficientes para absorber la amortización.

Las variables técnicas necesarias para aplicar este método son: 1) Valor a nuevo, 2) Vida útil, 3) Vida remanente, 5) Salvamento, y 6) Avalúo técnico calculado.

Valor a Nuevo:

El valor a nuevo es el valor de reposición de los activos incluyendo todos los costos necesarios para colocarlo en operación. Es decir que para determinar el avalúo técnico de un activo la primera actividad es investigar su valor a nuevo en el mercado. La cifra obtenida es el valor que tendría en el mercado el equipo en cuestión si se produjera hoy y si estuviera listo para estrenar.

Como el activo a avaluar no es para estrenar (ya ha sido utilizado durante un tiempo por **La Entidad**), es necesario ajustar el valor a nuevo calculado de tal manera que refleje el hecho de ser "de segunda". Para esto son funcionales las variables de vida útil y vida remanente.

COSTOS DIRECTOS

Para cada bien a valuar, el Costo Directo se calculó teniendo como punto de referencia la información técnica relevante recopilada. El costo directo para todos los activos, se obtuvo de tres maneras diferentes:

a. **Comparación de Cotizaciones e Investigación de Mercado.** Este es el caso de aquellos elementos que son equivalentes funcionalmente y de los cuales se pudo obtener una cotización o que se posee información en la base de datos de proyectos.

Paralelo a este análisis, en el proceso de ajuste por escalación se incluyó también la utilización de un índice compuesto que involucra tanto la proporción de utilización y la variación del precio en el tiempo de los siguientes componentes: Insumos eléctricos, cables, partes Eléctricas, Mecánicas, Instrumentación y Control.

b. **Costo Histórico.** Como en el caso anterior, la fuente del costo histórico la constituye la base de datos del sistema de información de activos fijos. Sin embargo, se obtuvieron los valores más recientes de compras efectuados por FONDO DE DESARROLLO LOCAL BARRIOS UNIDOS

2. Vida útil probable:

La vida útil probable del bien se refiere al período de tiempo en meses en el cual un elemento funcionará integrado al sistema productivo en forma rentable. Para realizar el cálculo de esta vida, para cada activo se utilizó el aplicado a los vehículos de uso común

Vida remanente:

Es el tiempo de vida productiva que le resta al elemento en relación con su vida útil. Normalmente correspondería a la vida útil menos el tiempo de uso pero no se puede hacer tan mecánicamente el análisis, debido a que pueden resultar vidas remanentes negativas. Lo adecuado es estimar razonablemente cuánto le queda de vida realmente productiva al equipo teniendo en cuenta el mantenimiento, la obsolescencia tecnológica e incluso el estado mecánico del bien.

Salvamento:

Este valor se define como la porción técnica no depreciable de los bienes.
Este criterio aplica en el evento en que los bienes se encuentren en un estado de funcionamiento y conservación que permita su aprovechamiento, por lo menos en condiciones similares a las de su uso original, al finalizar su ciclo de vida útil técnica. En este avalúo el salvamento se expresó como un porcentaje del Valor a nuevo y se aplicaron varios escenarios teniendo en cuenta qué se podría hacer con cada activo una vez que salgan del proceso productivo, su utilización como fuente de repuestos, su posible venta individual o como parte de un lote, su chatarrización o cualquier otro uso posible.

A continuación, se presenta la tabla resumen por tipo de activo para los porcentajes de salvamento promedio, cabe anotar que los valores de esta tabla se deben interpretar de forma general ya que el análisis fue individual para cada activo:

Clase de activo	% Salvamento promedio
FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE	5

La vida útil de acuerdo con lo consignado en el Decreto Reglamentario 2649 de 1993 se define de la siguiente forma:

"Se entiende por vida útil el lapso durante el cual se espera que la propiedad, planta o equipo, contribuirá a la generación de ingresos. Para su determinación es

necesario considerar, entre otros factores, las especificaciones de fábrica, el deterioro por el uso, la acción de factores naturales, la obsolescencia por avances tecnológicos y los cambios en la demanda de los bienes o servicios a cuya producción o suministro contribuyen"

El valor residual de un activo es "*el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costes estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil*".

7. Valor de desmantelamiento:

Es el valor en el que debería incurrir FONDO DE DESARROLLO LOCAL BARRIOS UNIDOS en el caso de la venta de parte de sus activos o simplemente el traslado de sus instalaciones, para desmantelar o desmontar dichos activos. En términos generales y teniendo en cuenta el tipo de activos que maneja FONDO DE DESARROLLO LOCAL BARRIOS UNIDOS, mencionados en numerales anteriores, este costo es presentado en la siguiente tabla.

Clase de activo	**% Desmonte promedio**
FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE	1

Consideraciones finales

Adicionalmente a los parámetros presentados dentro del cuerpo del presente informe, se han tenido en cuenta para la valoración del inventario, particularmente las siguientes consideraciones:

- Se ha realizado la valoración de Activos Fijos Propiedad del Fondo Local de Desarrollo de Barrios Unidos para efectos de tomar decisiones estrictamente financieras y administrativas.

- Los valores presentados se han determinado mediante la utilización del método del costo de reposición depreciado y el valor de mercado sin considerar el componente de valor asociado a intangibles, y suponiendo un uso continuado de los bienes como parte de una empresa en marcha.

- El avalúo comercial asignado a los activos se entiende como valor presente de los activos dadas las circunstancias y condiciones actuales.

- BA&P, deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los activos objeto del presente inventario, referidos a

posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.

- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

BA&P deja expresa constancia de las siguientes observaciones relacionadas con la valuación realizada:

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en la guía GTS E 03 "Valuación de Maquinaria Planta y Equipo" y NTS S 03 "Contenido de Informes de valuación", definidas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos (USN-AVSA) del Registro Nacional de Valuadores R.N.A de Fedelonjas y el Instituto Instituto Colombiano de Normas Técnicas ICONTEC. Estas normas están diseñadas y elaboradas en concordancia con las Normas Internacionales de Contabilidad NIC, las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y las Normas Internacionales de Valuación IVS. Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo estipulado en el Título Segundo, Capítulo II, Sección 1, del decreto 2649 de 1.993, de normas contables en Colombia y demás normas que lo adicionan, modifican o sustituyen.

- BA&P sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Nuestros honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

- En lo mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", la NTS S 04 "Código de conducta del valuador".

- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y cuenta con la experiencia necesaria en el mercado local y la tipología de bienes objeto del presente avalúo.

- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a los activos avaluados, como por ejemplo "GoodWill", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- **VIGENCIA DEL AVALÚO**

  De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

REGISTRO FOTOGRÁFICO














OKZ 731






OLN011





BA&P COLOMBIA SAS
AUDIT - TAX - ADVISOR

AVALÚO COMERCIAL

Objetivo

El presente documento presenta las metodologías aplicadas para la determinación del valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 55 No. 79B-48, descrito jurídica y físicamente en el presente documento

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 55 No. 79B-48

BOGOTÁ- CUNDINAMARCA

TIPO DE MUEBLE:

LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

AVALÚO SOLICITADO POR:

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

REALIZADO POR:

BA&P COLOMBIA SAS

AÑO 2024

Tabla de contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 4
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: 4
4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR: 4
5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR: 4
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE: 5
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO: 5
8. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 10
9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL 11
10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 11
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 11
12. CONDICIONES ESPECIALES: 11
13. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO 11
14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN 15
15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 15
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN: 15
17. ANEXOS 16

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

1.1. SOLICITANTE: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: NIT: 899.999.061-9

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN: La determinación del valor comercial del bien inmueble con dirección Carrera 55 No. 79B-48, ubicado en la Unidad de Planeamiento Local No. 33-Barrios Unidos, Barrio Catastral: 005201 – Jorge Eliecer Gaitán, de la ciudad de Bogotá D.C.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que, por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso.

3.2. Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad.

3.3. Los demás deberes incluidos en la Ley 1673 de 2013 y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

3.4. El presente informe valuatorio no constituye estudio de títulos por lo cual las disposiciones legales del presente avalúo no son responsabilidad del perito avaluador.

4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:

4.1. FECHA DE VISITA: Julio 18 de 2024.

4.2. FECHA DE INFORME: agosto 6 de 2024.

5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, y la Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de costo de reposición para determinar el valor de comercial del inmueble y el método de mercado para la determinación del valor de terreno. Lo dispuesto en la ley 1673 de 2013, en la Normas Técnicas Sectoriales Colombianas, y demás normatividad vigente en materia de avalúos.

5.2. **DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:** Establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada adicionalmente se realiza el estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un área de terreno ubicado en la Carrera 55 No. 79B-48, ubicado en la Unidad de planeamiento local de Barrios Unidos de la ciudad de Bogotá D.C**,** con cabida superficiaria de terreno de 325,79 M2 de conformidad con lo establecido en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 50C-441823 de fecha 8 de octubre de 2023, identificado catastralmente por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, con CHIP AAA0056EYAW, adquirido mediante compraventa por medio de Escritura Pública 0038 de fecha 17 de enero de 2000, protocolizada en la Notaría 9 de Bogotá, especificación: 101- Compraventa. El alcance del presente encargo valuatorio está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble anteriormente relacionado.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:

7.1. **PAÍS:** Colombia.

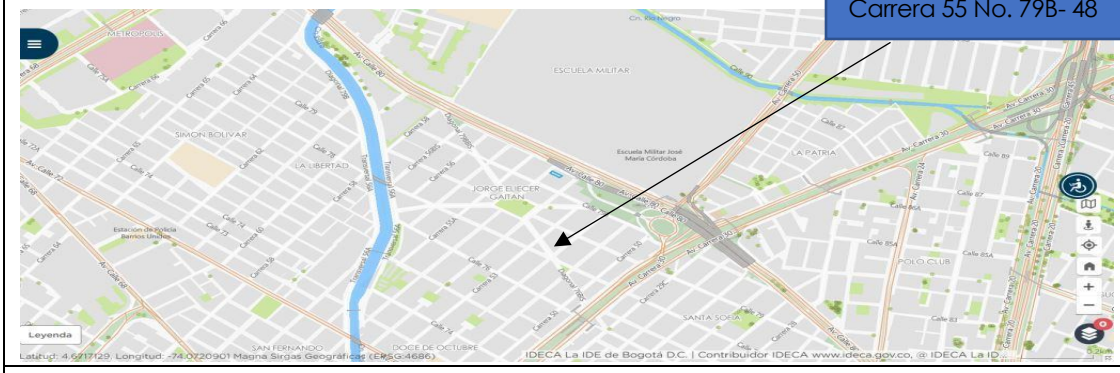
7.2. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca

7.3. **DIRECCIÓN:** Carrera 55 No. 79b - 48

7.5. **CIUDAD:** Bogotá, D.C, UPL: 33- Barrios Unidos, Barrio Catastral**:** 005201 – Jorge Eliecer Gaitán, Manzana Catastral: 00520126.

7.6. **INFORMACIÓN DEL SECTOR:**

7.6.1. **LOCALIZACIÓN:** El inmueble objeto del presente estudio se encuentra localizado en la zona nor- oriental de la ciudad de Bogotá D.C.



Plano de Localización General- Fuente mapa Bogotá

El sector de localización, se encuentra ubicado en el sector catastral de Jorge Eliecer Gaitán en la ciudad de Bogotá D.C., delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Calle 80
Al Oriente	Av. NQS (Av. Carrera 30)
Al Sur	Transversal 56a
Al Occidente	Calle 72

7.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.

7.6.3. USOS PREDOMINANTES: El sector se caracteriza por observar actividades múltiples, entre ellas, usos residenciales, comerciales e institucionales. El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares y torres de vivienda multifamiliar en desarrollos del tipo continua y agrupado.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local, localizados sobre los ejes viales de la Avenida NQS (Av. carrera 30), Calle 80, Avenida Calle 72, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo los predominantes los restaurantes, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de venta de accesorios, entre otros.

El uso institucional conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura Zonal, donde se desarrollan, centros médicos, edificaciones para la prestación de los servicios de educación y entretenimiento.

7.6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR: A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio.

De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del POT (Decreto Distrital 190 de 2004), y el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y sus Modificaciones”, y el decreto 574 del 29 de noviembre de 2023 “Por el cual se reglamentan las unidades de planeamiento local UPL Centro Histórico, Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero que conforman el sector ampliado y se dictan otras disposiciones”.

La norma vigente contenida en los Decretos antes mencionados y revisada la cartografía de soporte del mismo (Planos de Estructura, Usos, Edificabilidad y Conservación) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la zona:

CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES



Fuente: Plano Usos del suelo - UPL Barrios Unidos



Fuente: Plano Edificabilidad– UPL Barrios Unidos

TRATAMIENTO:	Consolidado
AREA DE ACTIVIDAD:	AAE - Área de Actividad Estructurante
ZONA:	Receptora de Vivienda de interés social
EDIFICABILIDAD:	R - Renovación Urbana

7.6.5. VÍAS DE ACCESO: El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías arteriales definidas como las de mayor jerarquía dentro de la estructura vial urbana, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes. De un lado se encuentra la Avenida NQS (Av. Carrera 30), es un eje de excelentes especificaciones técnicas, con cuatro calzadas con dos carriles por calzada, separadores centrales empradizados, estaciones de parada, excelente iluminación y señalización, conformante de la Malla Arterial Principal, a través de la cual pasa el sistema de transporte Transmilenio. De otro lado la Malla Arterial Complementaria está conformada por la Avenida Calle 72 y la transversal 56ª, ejes de excelentes especificaciones Técnicas.

7.6.5.1. ELEMENTOS: El sector presenta andenes y sardineles en buen estado de conservación.

7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO: La zona cuenta con elementos de nomenclatura urbana y predial, bolardos, elementos de señalización vial y zonas verdes, así como equipamientos.

7.6.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente para inmuebles de uso residencial. Los predios residenciales del sector son de estrato 3.

7.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN: Se trata de un sector *Tratamiento R – Área de Actividad Estructurante- AAE*

7.6.9. TOPOGRAFÍA: Es un sector plano.

7.6.10. SERVICIOS DE TRANSPORTE: El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, colectivos y taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

7.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES: Parque Distrital Salitre, Parque Simón Bolívar Hospital Infantil Universitario San José, Movistar Arena, Estadio Nemesio Camacho el Campin y la escuela Militar José María Córdoba entre otros.

7.7. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.

7.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE: Lote de terreno con construcciones.

7.7.2. USO ACTUAL: El inmueble tiene un uso de dotacional - Servicio a la Comunidad, se encuentran las instalaciones del centro de inspección de policía

7.7.3. UBICACIÓN: El lote de terreno sobre el cual se levanta el predio, se ubica en posición esquinera sobre la manzana con frente sobre la Carrera 55. Está identificado con la nomenclatura Urbana Carrera 55 No. 79B - 48.



Plano de Localización General- Fuente SINUPOT

7.7.4. TERRENO

7.7.4.1. LINDEROS: Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad**.**

7.7.4.2. TOPOGRAFÍA: El inmueble presenta una topografía plana.

7.7.4.3. CERRAMIENTO: No registra

7.7.4.4. FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular.

7.7.4.5. SUPERFICIE DE TERRENO: El predio es un terreno de forma rectangular, con topografía plana a ligeramente plana, que tiene las siguientes áreas registradas:

PREDIO	ÁREA EN M2
Carrera 55 No. 70B-48	325,79

Fuente: Documentos jurídicos – Certificado de Tradición y libertad CTL

7.7.5. CONSTRUCCIÓN.

Se trata de una construcción destinada a dotacional urbanos básicos, con las siguientes características:

Número de Pisos	2 y Sótano
Área Construida	588 M2
Vetustez	11
Estado de la Construcción	Bueno
Estado de Conservación	Bueno

Nota: El presente avalúo se hace sobre el área del IGAC- Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Especificaciones Constructivas	
Cimentación	Zapatas en concreto o similar.
Estructura	En muros portantes
Muros	Pañete, estuco y Pintura – ladrillo a la vista
Pisos exteriores	Concreto Afinado
Pisos interiores	Baldosa de cerámica, laminado y baldosa en gres
Fachada	Ladrillo a la vista y Pintura
Divisiones Interiores	Pañete liso y Pintura
Puertas Exteriores	Metálica
Puertas Interiores	Madera – Metálicas
Ventanería	Perfilería metálica y de madera con vidrio traslúcido
Baños	Mobiliario básico - Enchape
Cubierta	Pañete estuco y pintura – Lamina de Sonocor sobre estructura de aluminio.

8. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C- 441823

8.2 PROPIETARIO: Fondo de desarrollo Local de Barrios Unidos

8.3 TÍTULO DE PROPIEDAD: Anotación No. 007 de fecha 21-11-2018. Escritura No. 0038 de fecha 17 de enero de 2000 protocolizado en la Notaría Nueve (9) de Santa Fe de Bogotá, especificación: 101- Compra-venta.

Anotación No. 008 de fecha 6-11-2018. Oficio 201802659 de fecha 31-10-2018 Fondo de Vigilancia y Seguridad en liquidación Bogotá D.C., especificación: 0102-Acta de entrega del inmueble a entidad sobre derecho de cuota, acta #15 de 2018, acta #10 del 16-08-2018, y acta #11 de 19-09-2018.

8.4 **CHIP:** AAA0056EYAW

8.5 **MARCO LEGAL DE VALUACIÓN:**

- Decreto 1420 del 1998.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 1673 de 2013.

8.6 **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.
Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.
No se avaluarán bienes inmuebles o muebles distintos al relacionado en el presente informe.

10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

El alcance del presente informe de valuación es la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 **SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:** De conformidad con el folio de matrícula y con lo constatado en la inspección al área de terreno no existen gravámenes como servidumbres y/o cesiones sobre el área objeto de avalúo comercial.

11.2 **SEGURIDAD:** Se considera un sector con condiciones de orden público seguras.

11.3 **PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:** Según lo constatado en la inspección ocular al área de avalúo comercial, no existen problemáticas socioeconómicas.

12. **CONDICIONES ESPECIALES:** El inmueble presenta buenas condiciones de accesibilidad al sector, pues cuenta con vías arterias enlazadas a la malla vial de la Ciudad de Bogotá.

13. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO.

13.3 **METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS:** Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó *el método de costo* de reposición para determinar el valor comercial del inmueble apoyado en el *método de mercado* para la determinación del valor de terreno.

13.4 **MÉTODO COMPARACIÓN 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

13.5 **MÉTODO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

13.6 **INVESTIGACIÓN INDIRECTA:** Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características específicas de cada uno, con el fin de homogenizar la oferta encontrada, volviéndoles comparables con los inmuebles objeto del presente estudio, y que dan una tendencia de valor en la zona en este tipo de edificaciones, permitiendo así promediar y fijar parámetros comparativos para determinar el valor del inmueble objeto del estudio, teniendo en cuenta que se trata de valores susceptibles de negociación.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Dentro del análisis de cada inmueble que conforma el estudio de mercado, se tuvieron en cuenta las siguientes variables.

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Desarrollo del entorno.
- Localización específica del inmueble.
- Área y forma geométrica.
- Construcciones y estado de conservación (para los bienes en oferta)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

OFERTAS DE PREDIOS

ITEM	DIRECCION	VALOR OFERTA	AJUSTE FACTOR NEGOC.	AJUSTE ÁREA	AJUSTE UBIC.	VALOR OFERTA AJUSTADO	ÁREA M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VR. TOTAL CONSTRUCCION	VR. TOTAL ÁREA TERRENO	AREA TERRENO	VALOR M2 ÁREA TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Casa Barrio Jorge Eliecer Gaitán Cll.55B Kr. 79	700.000.000	1,00	1,00	1,00	700.000.000	230	1.000.000	230.000.000	470.000.000	150	$ 3.133.333	Ampla casa de uso comercial, util como para una taller de carpinteria, arreglo de carros, bodega		Tel. 3015480538	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-jorge-eliecer-gaitan-1
2	Casa Barrio Chcó lago Gaitán Cll.56 Bis Kr. 78	850.000.000	0,98	1,00	1,00	833.000.000	366	1.200.000	439.200.000	393.800.000	122	$ 3.227.869	ESTUPENDA BODEGA Y OFICINAS DE TRES NIVELES, PRIMER NIVEL AREA DE		Omar Espitia Tel. 3164939096	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-jorge-eliecer-gaitan-1
3	Casa Barrio 12 de Octubre Cll.54 Kr. 74	630.000.000	1,00	1,00	1,00	630.000.000	200	800.000	160.000.000	470.000.000	150	$ 3.133.333	Vendo casa bien ubicada en el sector comercial e industrial del Barrio 12 de		Tel. 3125042420	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-a-doce-de-octubre-3
4	Casa Barrio 12 de Octubre Cll.54 Kr. 74	580.000.000	1,00	1,00	1,00	580.000.000	220	600.000	132.000.000	448.000.000	135	$ 3.318.519	PRECIO DE OPORTUNIDAD Se vende casa en importante sector de la		Tel. 3118140104	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-a-doce-de-octubre-2
5	Casa Barrio San fernando Occidental Cll.60 Kr.74	590.000.000	0,94	0,95	1,00	526.870.000	160	2.000.000	320.000.000	206.870.000	60	$ 3.447.833	Casa en Bogota San Fernando Occidental con 4 apartaestudios completamente		Tel. 3165705050	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-a-san-fernando
6	Casa Barrio Simpon Bolivar Cll.79Bis Kr.64	464.000.000	0,98	1,00	1,00	454.720.000	154	1.200.000	184.800.000	269.920.000	80	$ 3.374.000	Agente Encardado Cesar Navarrete, Casa esquinera de 154m2 de dos pisos con terraza y		Cesar Navarrete	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-a-simon-bolivar-5-

PROMEDIO	$ 3.272.481
DESVIACION	$ 129.529
COEFICIENTE DE VARIACION	3,96%
LIMITE SUPERIOR	$ 3.402.010
LIMITE INFERIOR	$ 3.142.953

Dentro del análisis de las ofertas de predios en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado de terreno que oscila entre los $3.402.010 y $3.142.953 por M2; con un valor promedio de $3.272.481 por M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 3.96% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7.5%.

VALOR ADOPTADO:

$**3.272.000** Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto a la ubicación en comparación con nuestro predio de estudio, para nuestro ejercicio valuatorio se adopta el valor promedio.

DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	VALOR TOTAL TERRENO
INSPECCIÓN DE POLICIA DE BARRIOS UNIDOS	325,79	$ 3.272.000	$ 1.065.984.880

13.6 INVESTIGACIÓN DIRECTA

De conformidad con el artículo 9 de la Resolución Nº 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas comparables y de estas se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

13.7 AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición se tomó de la revista Construdata No. 209 con fecha de diciembre de 2023 a febrero de 2024, la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini por tratarse de un bien de interés cultural, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 3,0 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos ($/m²)	Clase	Edad	Vida Util	% de (V. Util)	Fac. Deprec.	valor deprecido	Vlr Razonable $/m2	Vlr comercial Adoptado ($/m²)	Valor Total Construción
1	CONSTRUCCIÓN	588,00	4.050.000	1,0	11	100	11	6,10	247.010	3.802.991	3.800.000	2.234.400.000

13.8 **COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** Las condiciones de oferta y demanda de lotes de terreno en el sector son estables.

13.9 **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Se considera como un sector consolidado, cuyas perspectivas de valorización son estables dada la dinámica inmobiliaria en el sector.

13.10 **AVALÚO COMERCIAL: PREDIO: EDIFICIO CENTRO DE INSPECCIÓN**
Carrera 55 No. 79B- 48, Barrio Jorge Eliecer Gaitán, UPL - Barrios Unidos, Bogotá D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	325,79	M2	$ 3.272.000	$ 1.065.984.880
CONSTRUCCIÓN	588,00	M2	$ 3.800.000	$ 2.234.400.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				$ 3.300.384.880

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **$3.300.384.880** (Tres mil Trescientos Millones Trecientos Ochenta y cuatro Mil Ochocientos ochenta pesos M/cte.).

Valuador:



Rubén Darío Díez Martínez
BA&P Colombia SAS
Contador Público
RNA 4085 - RAA Aval 79716889

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, así como cualquier referencia del mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban

- En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.

- El avaluó se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.

- En la realización de este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, La Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnicas Sectoriales Colombianas.

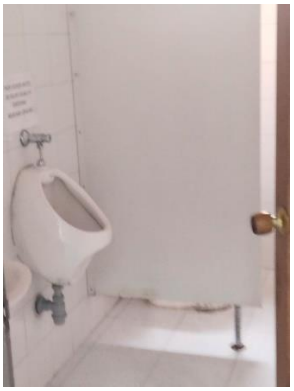
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

Se declara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

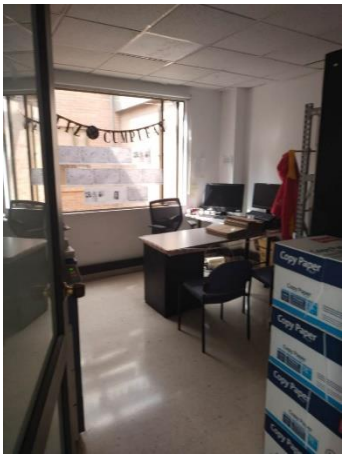
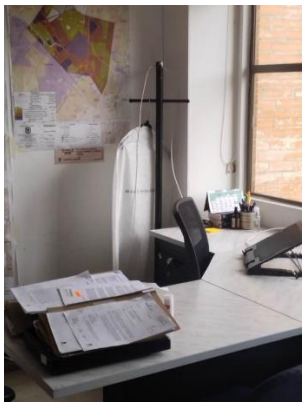
A si mismo se manifiesta que el avaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.
El presente informe de avaluó es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y avaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avaluó.

17. ANEXOS

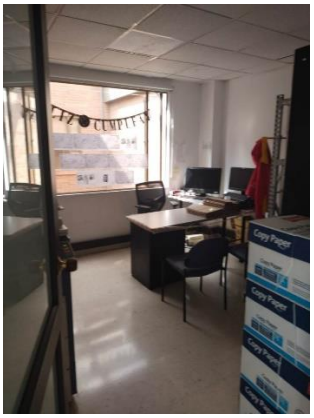
REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Fachada Inmueble	*Fachada Inmueble*
	
Fachada Inmueble	*Aspecto General*
	
Aspecto Ingreso Segundo Piso	*Aspecto Baño*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto Oficina	*Aspecto General*
	
Aspecto Oficina	*Aspecto Oficina*
	
Aspecto Oficina	*Cocineta*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto General	*Aspecto Oficina*
	
Aspecto Interno	*Aspecto Interno*
	
Vías de Acceso	*Vías de Acceso*

AVALÚO COMERCIAL

Objetivo

El presente documento presenta las metodologías aplicadas para la determinación del valor comercial del inmueble ubicado en la Calle 74 No. 26-30, descrito jurídica y físicamente en el presente documento

AVALÚO COMERCIAL

CALLE 74 No. 26-30

BOGOTÁ- CUNDINAMARCA

TIPO DE MUEBLE:

LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

AVALÚO SOLICITADO POR:

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

REALIZADO POR:

BA&P COLOMBIA SAS

AÑO 2024

Tabla de contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE....4
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN....4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:....4
4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:....4
5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:....4
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:....5
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:....5
8. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS....10
9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL....11
10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN....11
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS....11
12. CONDICIONES ESPECIALES:....11
13. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO....11
14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN....15
15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO....15
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:....15
17. ANEXOS....16

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

1.1. SOLICITANTE: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: NIT: 899.999.061-9

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN: La determinación del valor comercial del bien inmueble con dirección Calle 74 No. 26-30, ubicado en la Unidad de Planeamiento Local No. 33-Barrios Unidos, Barrio Catastral: 007407 – La Autora, de la ciudad de Bogotá D.C.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que, por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso.

3.2. Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad.

3.3. Los demás deberes incluidos en la Ley 1673 de 2013 y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

3.4. El presente informe valuatorio no constituye estudio de títulos por lo cual las disposiciones legales del presente avalúo no son responsabilidad del perito avaluador.

4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:

4.1. FECHA DE VISITA: julio 18 de 2024.

4.2. FECHA DE INFORME: agosto 6 de 2024.

5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, y la Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de costo de reposición para determinar el valor de comercial del inmueble y el método de mercado para la determinación del valor de terreno. Lo dispuesto en la ley 1673 de 2013, en la Normas Técnicas Sectoriales Colombianas, y demás normatividad vigente en materia de avalúos.

5.2. **DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:** Establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada adicionalmente se realiza el estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un área de terreno ubicado en la Calle 74 No. 26-30, ubicado en la Unidad de planeamiento local de Barrios Unidos de la ciudad de Bogotá D.C**,** con cabida superficiaria de terreno de 160,00 M2 de conformidad con lo establecido en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 50C-750624 de fecha 8 de octubre de 2023, identificado catastralmente por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, con CHIP AAA0086YLZE, adquirido mediante compraventa por medio de escritura No. 2383 de fecha 18 de Agosto de 2010, protocolizada en la Notaría No. 5 de Santa fe de Bogotá, especificación: 101-Compraventa. El alcance del presente encargo valuatorio está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble anteriormente relacionado.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:

7.1. **PAÍS:** Colombia.

7.2. **DEPARTAMENTO:** Bogotá D.C.

7.3. **DIRECCIÓN:** Calle 74 No. 26 - 30

7.5. **CIUDAD:** Bogotá, D.C, UPL: 33- Barrios Unidos, Barrio Catastral**:** 007407 – Jorge Eliecer Gaitán, Manzana Catastral: 00740722.

7.6. **INFORMACIÓN DEL SECTOR:**

7.6.1. **LOCALIZACIÓN:** El inmueble objeto del presente estudio se encuentra localizado en la zona nor- oriental de la ciudad de Bogotá D.C.



Plano de Localización General- Fuente mapa Bogotá

El sector de localización, se encuentra ubicado en el sector catastral de La Aurora en la ciudad de Bogotá D.C., delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Av. NQS (Av. Carrera 30)
Al Oriente	Carrera 24
Al Sur	Calle 72
Al Occidente	Av. NQS (Av. Carrera 30)

7.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.

7.6.3. USOS PREDOMINANTES: El sector se caracteriza por observar actividades múltiples, entre ellas, usos residenciales, comerciales e institucionales. El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares y torres de vivienda multifamiliar en desarrollos del tipo continua y agrupado.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local, localizados sobre los ejes viales de la Avenida NQS (Av. carrera 30), Calle 80, Avenida Carrera 24, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo los predominantes los restaurantes, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de venta de accesorios, entre otros.

El uso institucional conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura Zonal, donde se desarrollan, centros médicos, edificaciones para la prestación de los servicios de educación y entretenimiento.

7.6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR: A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio.

De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del POT (Decreto Distrital 190 de 2004), y el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y sus Modificaciones”, y el decreto 574 del 29 de noviembre de 2023 “Por el cual se reglamentan las unidades de planeamiento local UPL Centro Histórico, Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero que conforman el sector ampliado y se dictan otras disposiciones”.

La norma vigente contenida en los Decretos antes mencionados y revisada la cartografía de soporte del mismo (Planos de Estructura, Usos, Edificabilidad y Conservación) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la zona:

CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES



Fuente: Plano Usos del suelo - UPL Barrios Unidos



Fuente: Plano Edificabilidad– UPL Barrios Unidos

TRATAMIENTO:	Consolidado
AREA DE ACTIVIDAD:	AAE - Área de Actividad Estructurante
ZONA:	Receptora de Vivienda de interés social ADN-Áreas de desarrollo naranja Distritos Creativos
EDIFICABILIDAD:	C/4

7.6.5. VÍAS DE ACCESO: El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías arteriales definidas como las de mayor jerarquía dentro de la estructura vial urbana, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes. De un lado se encuentra la Avenida NQS (Av. Carrera 30), es un eje de excelentes especificaciones técnicas, con cuatro calzadas con dos carriles por calzada, separadores centrales empradizados, estaciones de parada, excelente iluminación y señalización, conformante de la Malla Arterial Principal, a través de la cual pasa el sistema de transporte Transmilenio. De otro lado la Malla Arterial Complementaria está conformada por la Avenida Calle 80 y la carrera 24, ejes de excelentes especificaciones Técnicas.

7.6.5.1. ELEMENTOS: El sector presenta andenes y sardineles en buen estado de conservación.

7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO: La zona cuenta con elementos de nomenclatura urbana y predial, bolardos, elementos de señalización vial y zonas verdes, así como equipamientos.

7.6.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente para inmuebles de uso residencial. Los predios residenciales del sector son de estrato 3.

7.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN: Se trata de un sector *Consolidado – Área de Actividad Estructurante- AAE*

7.6.9. TOPOGRAFÍA: Es un sector plano.

7.6.10. SERVICIOS DE TRANSPORTE: El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, colectivos y taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

7.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES: Parque Distrital Salitre, Parque Simón Bolívar Hospital Infantil Universitario San José, Movistar Arena, Estadio Nemesio Camacho el Campin y la escuela Militar José María Córdoba entre otros.

7.7. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.

7.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE: Lote de terreno con construcciones.

7.7.2. USO ACTUAL: El inmueble tiene un uso de dotacional - Servicio a la Comunidad, se encuentran las instalaciones del centro de inspección de policía

7.7.3. UBICACIÓN: El lote de terreno sobre el cual se levanta el predio, se ubica en posición *medianera* sobre la manzana con frente sobre la Calle 74. Está identificado con la nomenclatura Urbana Calle 74 No. 26 - 30.



Plano de Localización General- Fuente SINUPOT

7.7.4. TERRENO

7.7.4.1. LINDEROS: Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad**.**

7.7.4.2. TOPOGRAFÍA: El inmueble presenta una topografía plana.

7.7.4.3. CERRAMIENTO: No registra

7.7.4.4. FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular.

7.7.4.5. SUPERFICIE DE TERRENO: El predio es un terreno de forma rectangular, con topografía plana a ligeramente plana, que tiene las siguientes áreas registradas:

PREDIO	ÁREA EN M2
Calle 74 No. 26-30	160,00

Fuente: Documentos jurídicos – Certificado de Tradición y libertad CTL

7.7.5. CONSTRUCCIÓN.

Se trata de una construcción destinada a dotacional urbanos básicos, con las siguientes características:

Número de Pisos	2
Área Construida	280,90 M2
Vetustez	72
Estado de la Construcción	Bueno
Estado de Conservación	Bueno

Nota: El presente avalúo se hace sobre el área del IGAC- Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Especificaciones Constructivas	
Cimentación	Zapatas en concreto o similar.
Estructura	En muros portantes
Muros	Pañete, estuco y Pintura
Pisos exteriores	Concreto Afinado
Pisos interiores	Baldosa de cerámica
Fachada	Pañete y Pintura
Divisiones Interiores	Pañete liso y Pintura
Puertas Exteriores	Metálica
Puertas Interiores	Madera – Metálicas
Ventanería	Perfilería metálica y de madera con vidrio traslúcido
Baños	Mobiliario básico - Enchape
Cubierta	Pañete Estuco y Pintura, Drywall

8. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C- 750624

8.2 PROPIETARIO: Fondo de desarrollo Local de Barrios Unidos

8.3 TÍTULO DE PROPIEDAD: Anotación No. 019 de fecha 02-09-2010. Escritura No. 2383 de fecha 18 de agosto de 2010 protocolizado en la Notaría Cinco (5) de Santa Fe de Bogotá, especificación: 101- Compra-venta.

8.4 CHIP: AAA0086YLZE

8.5 MARCO LEGAL DE VALUACIÓN:

- Decreto 1420 del 1998.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 1673 de 2013.

8.6 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.
Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.
No se avaluarán bienes inmuebles o muebles distintos al relacionado en el presente informe.

10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

El alcance del presente informe de valuación es la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: De conformidad con el folio de matrícula y con lo constatado en la inspección al área de terreno no existen gravámenes como servidumbres y/o cesiones sobre el área objeto de avalúo comercial.

11.2 SEGURIDAD: Se considera un sector con condiciones de orden público seguras.

11.3 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: Según lo constatado en la inspección ocular al área de avalúo comercial, no existen problemáticas socioeconómicas.

12. CONDICIONES ESPECIALES: El inmueble presenta buenas condiciones de accesibilidad al sector, pues cuenta con vías arterias enlazadas a la malla vial de la Ciudad de Bogotá.

13. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO.

13.3 METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó *el método de costo* de reposición para determinar el valor comercial del inmueble apoyado en el *método de mercado* para la determinación del valor de terreno.

13.4 MÉTODO COMPARACIÓN 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

13.5 MÉTODO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

13.6 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características específicas de cada uno, con el fin de homogenizar la oferta encontrada, volviéndoles comparables con los inmuebles objeto del presente estudio, y que dan una tendencia de valor en la zona en este tipo de edificaciones, permitiendo así promediar y fijar parámetros comparativos para determinar el valor del inmueble objeto del estudio, teniendo en cuenta que se trata de valores susceptibles de negociación.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Dentro del análisis de cada inmueble que conforma el estudio de mercado, se tuvieron en cuenta las siguientes variables.

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Desarrollo del entorno.
- Localización específica del inmueble.
- Área y forma geométrica.
- Construcciones y estado de conservación (para los bienes en oferta)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

OFERTAS DE PREDIOS

ITEM	DIRECCION	VALOR OFERTA	AJUSTE FACTOR NEGOC.	AJUSTE ÁREA	AJUSTE UBIC.	VALOR OFERTA AJUSTADO	ÁREA M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VR. TOTAL CONSTRUCCION	VR. TOTAL ÁREA TERRENO	AREA TERRENO	VALOR M2 ÁREA TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Casa en barrio Santa Sofia CIL79 Kr. 29	695.000.000	0,90	1,00	1,00	625.500.000	180	1.200.000	216.000.000	409.500.000	120	$ 3.412.500	Excelente casa para remodelar en el barrio Santa Sofia con un área de 180 metros, ubicada en zona		GRUPO INMOBILIARIO IBERICA-ANDAR Tel. 3204967019	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-santa-sofia-5-
2	Casa en barrio Los Alcaceres CIL75 Kr. 24	690.000.000	1,00	1,00	1,00	690.000.000	168	1.200.000	201.600.000	488.400.000	150	$ 3.256.000	Casa de 2 plantas en la primera planta consta de antejardin garaje cubierto sala y comedor baño social		Espazio Inmobiliario Tel. 3153580094	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-la-aurora-4-
3	Casa en barrio Los Alcaceres CIL73 Kr. 28A	750.000.000	1,00	1,00	1,00	750.000.000	222	1.200.000	266.400.000	483.600.000	140	$ 3.454.286	Casa en el barrio ALCARES, de tres niveles con todos sus espacios y 5 alcobas con dos baños		Grupo Inmobilliario G15 Tel. 3158514894	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-alcaceres-norte-5-
4	Casa en barrio Los Alcaceres CIL72 Kr. 27B	900.000.000	0,94	1,00	1,00	846.000.000	180	1.800.000	324.000.000	522.000.000	150	$ 3.480.000	Casa extremadamente tranquila, con varias vias de acceso como la calle setenta y dos, la		Inmobiliare-Julio Corredor Tel. 3182152607	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-alcaceres-norte-5-
5	Casa en barrio Los Alcaceres CIL72 Kr. 27B	850.000.000	0,98	1,00	1,00	833.000.000	265	1.200.000	318.000.000	515.000.000	150	$ 3.433.333	INURBANAS ofrece en venta Casa comercial en San Felipe, localidad de alta valorización, ubicación estratégica		Inurbanas SAS Tel. 3169571403	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-san-felipe-7-
6	Casa en barrio Santa Sofia CIL794 Kr. 27	750.000.000	0,99	1,00	1,00	742.500.000	202	1.200.000	242.400.000	500.100.000	150	$ 3.334.000	HERMOSA CASA SOBRE CARRERA DE 202 METROS CONSTRUIDA Y 150 METROS DE LOTE, apta para construir		Jaime Vargas Tel. 3103451371	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-la-aurora-4-
		PROMEDIO										$ 3.395.020				
		DESVIACION										$ 84.330				
		COEFICIENTE DE VARIACION										2,48%				
		LIMITE SUPERIOR										$ 3.479.350				
		LIMITE INFERIOR										$ 3.310.690				

Dentro del análisis de las ofertas de predios en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado de terreno que oscila entre los $3.479.350 y $3.310.690 por M2; con un valor promedio de $3.395.020 por M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 2.48% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7.5%.

VALOR ADOPTADO:

$**3.395.000** Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto a la ubicación en comparación con nuestro predio de estudio, para nuestro ejercicio valuatorio se adopta el valor promedio.

DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	VALOR TOTAL ATERRENO
JAC LA AURORA	160,00	$ 3.395.000,00	$ 543.200.000

13.6 INVESTIGACIÓN DIRECTA

De conformidad con el artículo 9 de la Resolución Nº 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas comparables y de estas se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

13.7 AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición se tomó de la revista Construdata No. 209 con fecha de diciembre de 2023 a febrero de 2024, la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini por tratarse de un bien de interés cultural, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 3,0 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos ($/m²)	Clase	Edad	Vida Util	% de (V. Util)	Fac. Deprec.	valor deprecido	Vlr Razonable $/m2	Vlr comercial Adoptado ($/m²)	Valor Total Construción
1	CONSTRUCCIÓN	280,90	2.583.000	3,0	72	100	72	68,82	1.777.644	805.356	810.000	227.529.000

13.8 **COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** Las condiciones de oferta y demanda de lotes de terreno en el sector son estables.

13.9 **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Se considera como un sector consolidado, cuyas perspectivas de valorización son estables dada la dinámica inmobiliaria en el sector.

13.10 **VALÚO COMERCIAL:**

PREDIO: JAC LA AURORA. Calle 74 No. 26- 30, Barrio La Aurora, UPL - Barrios Unidos. Bogotá D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	160,00	M2	$ 3.395.000	$ 543.200.000
CONSTRUCCIÓN	280,90	M2	$ 810.000	$ 227.529.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				$ 770.729.000

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **$770.729.000,00** (SETECIENTOS SETENTA MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS M/cte.).

Valuador:



Rubén Darío Díez Martínez
BA&P Colombia SAS
RNA 4085 - RAA Aval 79716889

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, así como cualquier referencia del mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban

- En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.

- El avaluó se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.

- En la realización de este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, La Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnicas Sectoriales Colombianas.

16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

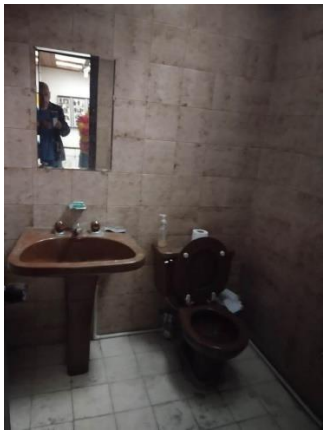
Se declara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. A si mismo se manifiesta que el avaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

El presente informe de avaluó es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y avaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avaluó.

17. ANEXOS
REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Fachada Inmueble	*Fachada Inmueble*
	
Nomenclatura	*Aspecto General*
	
Aspecto Salón	*Aspecto Interior*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto General	*Ingreso Segundo Piso*
	
Aspecto General	*Aspecto Escaleras*
	
Cocina	*Baño*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto General	*Aspecto General*
	
Aspecto Fachada	*Aspecto Interno*
	
Vías de Acceso	*Vías de Acceso*

BA&P COLOMBIA SAS
AUDIT - TAX - ADVISOR

AVALÚO COMERCIAL

Objetivo

El presente documento presenta las metodologías aplicadas para la determinación del valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 25 No. 66-61, descrito jurídica y físicamente en el presente documento

www.baypcolombia.com
contactenos@baypcolombia.com
Dirección: Carrera 17 No. 89 - 31 Piso 8, Oficina 803, Edificio GAIA - Bogotá D. C.

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 25 No. 66-61

BOGOTÁ- CUNDINAMARCA

TIPO DE MUEBLE:

LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

AVALÚO SOLICITADO POR:

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

REALIZADO POR:

BA&P COLOMBIA SAS

AÑO 2024

Tabla de contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE....4
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN....4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: 4
4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR: 4
5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR: 4
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:....5
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:....5
8. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 10
9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL....11
10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 11
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 11
12. CONDICIONES ESPECIALES:....11
13. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO....11
14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN....15
15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO....15
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:....15
17. ANEXOS....16

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

1.1. SOLICITANTE: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: NIT: 899.999.061-9

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN: La determinación del valor comercial del bien inmueble con dirección Carrera 25 No. 66-61, ubicado en la Unidad de Planeamiento Local No. 33-Barrios Unidos, Barrio Catastral: 007311 – Siete de Agosto, de la ciudad de Bogotá D.C.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que, por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso.

3.2. Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad.

3.3. Los demás deberes incluidos en la Ley 1673 de 2013 y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

3.4. El presente informe valuatorio no constituye estudio de títulos por lo cual las disposiciones legales del presente avalúo no son responsabilidad del perito avaluador.

4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:

4.1. FECHA DE VISITA: julio 18 de 2024.

4.2. FECHA DE INFORME: agosto 6 de 2024.

5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, y la Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de costo de reposición para determinar el valor de comercial del inmueble y el método de mercado para la determinación del valor de terreno. Lo dispuesto en la ley 1673 de 2013, en la Normas Técnicas Sectoriales Colombianas, y demás normatividad vigente en materia de avalúos.

5.2. **DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:** Establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada adicionalmente se realiza el estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un área de terreno ubicado en la Carrera 25 No. 66-61, ubicado en la Unidad de planeamiento local de Barrios Unidos de la ciudad de Bogotá D.C**,** con cabida superficiaria de terreno de 357,00 M2 de conformidad con lo establecido en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 50C-237076 de fecha 8 de octubre de 2023, identificado catastralmente por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, con CHIP AAA0086CSYX, adquirido mediante compraventa por medio de escritura No. 1184 de fecha 23 de diciembre de 1999, protocolizada en la Notaría No. 28 de Santa fe de Bogotá, especificación: 101- Compraventa. El alcance del presente encargo valuatorio está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble anteriormente relacionado.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:

7.1. **PAÍS:** Colombia.

7.2. **DEPARTAMENTO:** Bogotá D. C.

7.3. **DIRECCIÓN:** Carrera 25 No. 66 - 61

7.5. **CIUDAD:** Bogotá, D.C, UPL: 33- Barrios Unidos, Barrio Catastral**:** 007311 – Siete de Agosto, Manzana Catastral: 00731114.

7.6. **INFORMACIÓN DEL SECTOR:**

7.6.1. **LOCALIZACIÓN:** El inmueble objeto del presente estudio se encuentra localizado en la zona nor- oriental de la ciudad de Bogotá D.C.



Plano de Localización General- Fuente mapa Bogotá

El sector de localización, se encuentra ubicado en el sector catastral de Siete de Agosto en la ciudad de Bogotá D.C., delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Av. Calle 68
Al Oriente	Av. Calle 63
Al Sur	Av. Carrera 24
Al Occidente	Av. Carrera 30

7.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.

7.6.3. USOS PREDOMINANTES: El sector se caracteriza por observar actividades múltiples, entre ellas, usos residenciales, comerciales e institucionales. El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares y torres de vivienda multifamiliar en desarrollos del tipo continua y agrupado.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local, localizados sobre los ejes viales de la Avenida NQS (Av. carrera 30), Autopista Norte, Carrera 24, Carrera 68, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo los predominantes los restaurantes, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de venta de accesorios, entre otros.

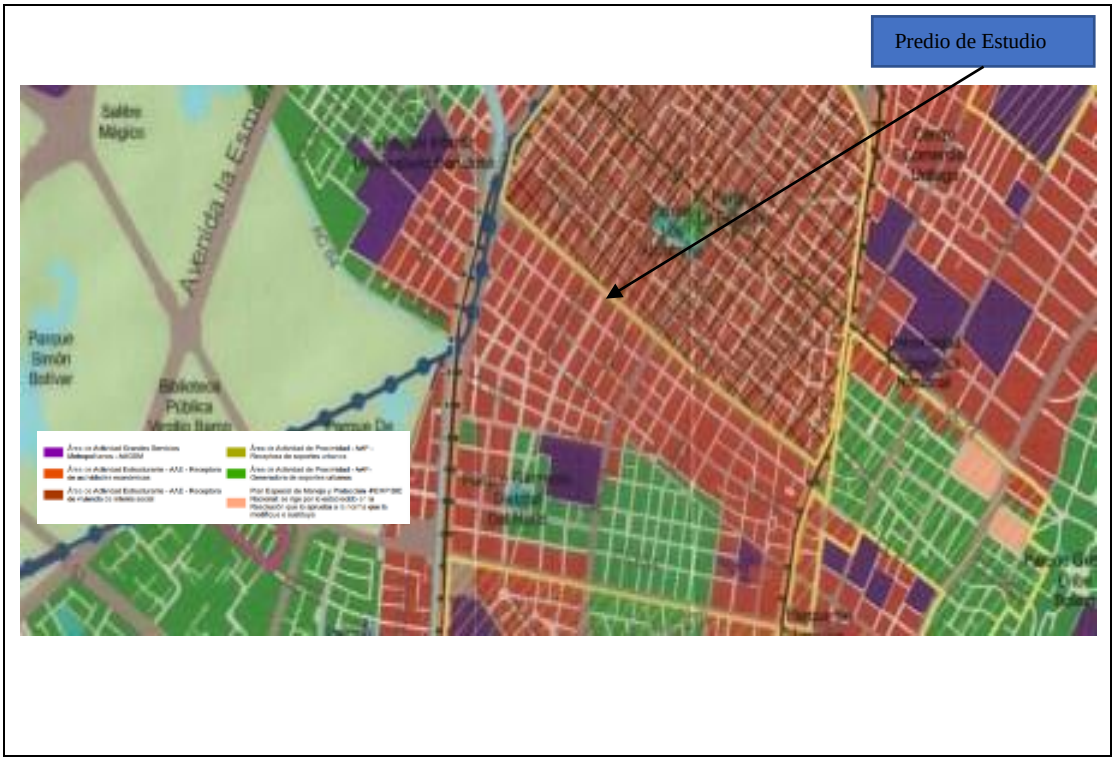
El uso institucional conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura Zonal, donde se desarrollan, centros médicos, edificaciones para la prestación de los servicios de educación y entretenimiento.

7.6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR: A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio.

De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del POT (Decreto Distrital 190 de 2004), y el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y sus Modificaciones”, y el decreto 574 del 29 de noviembre de 2023 “Por el cual se reglamentan las unidades de planeamiento local UPL Centro Histórico, Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero que conforman el sector ampliado y se dictan otras disposiciones”.

La norma vigente contenida en los Decretos antes mencionados y revisada la cartografía de soporte del mismo (Planos de Estructura, Usos, Edificabilidad y Conservación) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la zona:

CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES



Fuente: Plano Usos del suelo - UPL Barrios Unidos



Fuente: Plano Edificabilidad– UPL Barrios Unidos

TRATAMIENTO:	Consolidado
AREA DE ACTIVIDAD:	AAE - Área de Actividad Estructurante
ZONA:	Zona receptora de vivienda de Interés Social.
EDIFICABILIDAD:	C/4

7.6.5. VÍAS DE ACCESO: El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías arteriales definidas como las de mayor jerarquía dentro de la estructura vial urbana, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes. De un lado se encuentra la Avenida NQS (Av. Carrera 30), es un eje de excelentes especificaciones técnicas, con cuatro calzadas con dos carriles por calzada, separadores centrales empradizados, estaciones de parada, excelente iluminación y señalización, conformante de la Malla Arterial Principal, a través de la cual pasa el sistema de transporte Transmilenio. De otro lado la Malla Arterial Complementaria está conformada por la Autopista Norte, la Carrera 24, la Carrera 68 ejes de excelentes especificaciones Técnicas.

7.6.5.1. ELEMENTOS: El sector presenta andenes y sardineles en buen estado de conservación.

7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO: La zona cuenta con elementos de nomenclatura urbana y predial, bolardos, elementos de señalización vial y zonas verdes, así como equipamientos.

7.6.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente para inmuebles de uso residencial. Los predios residenciales del sector son de estrato 3.

7.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN: Se trata de un sector *Tratamiento Consolidado – Área de Actividad de Estructurante - AAE.*

7.6.9. TOPOGRAFÍA: Es un sector plano.

7.6.10. SERVICIOS DE TRANSPORTE: El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, colectivos y taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

7.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES: Parque Simón Bolívar, Parque Distrital Salitre, Parque de los Novios, Movistar Arena, Estadio Nemesio Camacho el Campin, la Escuela Militar José María Córdoba entre otros.

7.7. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.

7.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE: Lote de terreno con construcciones.

7.7.2. USO ACTUAL: El inmueble tiene un uso de dotacional - Servicio a la Comunidad, se encuentran las instalaciones del punto Comercial 7 de agosto.

7.7.3. UBICACIÓN: El lote de terreno sobre el cual se levanta el predio, se ubica en posición *medianera* sobre la manzana con frente sobre la Carrera 25. Está identificado con la nomenclatura Urbana Carrera 25 No. 66 - 61.



Plano de Localización General- Fuente SINUPOT

7.7.4. TERRENO

7.7.4.1. LINDEROS: Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad**.**

7.7.4.2. TOPOGRAFÍA: El inmueble presenta una topografía plana.

7.7.4.3. CERRAMIENTO: No registra

7.7.4.4. FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular.

7.7.4.5. SUPERFICIE DE TERRENO: El predio es un terreno de forma irregular, con topografía plana a ligeramente plana, que tiene las siguientes áreas registradas:

PREDIO	ÁREA CTL M2	ÁREA IGAC M2
Carrera 25 No. 66-61	321,00	357,00

Fuente: Documentos jurídicos. El CTL- Certificado de Tradición y libertad contiene un área de 321M2 muy inferior a la del IGAC- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual se verificó por el inspector en el momento de la visita. Para nuestro ejercicio valuatoria tomaremos la de IGAC para determinar el valor del inmueble.
Se sugiere hacer actualización de cavidad y linderos

7.7.5. CONSTRUCCIÓN.

Se trata de una construcción destinada a dotacional urbanos básicos, con las siguientes características:

Número de Pisos	1
Área Construida	357,00 M2
Vetustez	29
Estado de la Construcción	Bueno
Estado de Conservación	Bueno

Nota: El presente avalúo se hace sobre el área del IGAC- Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Especificaciones Constructivas	
Cimentación	Zapatas en concreto o similar.
Estructura	En muros portantes
Muros	Pañete, estuco y Pintura – ladrillo a la vista
Pisos exteriores	Concreto Afinado
Pisos interiores	Baldosa de cerámica, laminado y baldosa en gres
Fachada	Ladrillo a la vista y Pintura
Divisiones Interiores	Pañete liso y Pintura
Puertas Exteriores	Metálica
Puertas Interiores	Madera – Metálicas
Ventanería	Perfilería metálica y de madera con vidrio traslúcido
Baños	Mobiliario básico - Enchape
Cubierta	Teja de zinc y plástica sobre estructura metálica y Drywall en baños.

8. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C- 237076

8.2 PROPIETARIO: Fondo de desarrollo Local de Barrios Unidos

8.3 TÍTULO DE PROPIEDAD: Anotación No. 012 de fecha 21-02-2000. Escritura No. 1184 de fecha 23 de diciembre de 1999 protocolizado en la Notaría Veintiocho (28) de Bogotá, especificación: 101- Compra-venta.

8.4 CHIP: AAA0086CSYX

8.5 MARCO LEGAL DE VALUACIÓN:

- Decreto 1420 del 1998.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 1673 de 2013.

8.6 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

No se avaluarán bienes inmuebles o muebles distintos al relacionado en el presente informe.

10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

El alcance del presente informe de valuación es la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: De conformidad con el folio de matrícula y con lo constatado en la inspección al área de terreno no existen gravámenes como servidumbres y/o cesiones sobre el área objeto de avalúo comercial.

11.2 SEGURIDAD: Se considera un sector con condiciones de orden público seguras.

11.3 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: Según lo constatado en la inspección ocular al área de avalúo comercial, no existen problemáticas socioeconómicas.

12. CONDICIONES ESPECIALES: El inmueble presenta buenas condiciones de accesibilidad al sector, pues cuenta con vías arterias enlazadas a la malla vial de la Ciudad de Bogotá.

13. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO.

13.3 METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó *el método de costo* de reposición para determinar el valor comercial del inmueble apoyado en el *método de mercado* para la determinación del valor de terreno.

13.4 **MÉTODO COMPARACIÓN 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

13.5 **MÉTODO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

13.6 **INVESTIGACIÓN INDIRECTA:** Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características específicas de cada uno, con el fin de homogenizar la oferta encontrada, volviéndoles comparables con los inmuebles objeto del presente estudio, y que dan una tendencia de valor en la zona en este tipo de edificaciones, permitiendo así promediar y fijar parámetros comparativos para determinar el valor del inmueble objeto del estudio, teniendo en cuenta que se trata de valores susceptibles de negociación.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Dentro del análisis de cada inmueble que conforma el estudio de mercado, se tuvieron en cuenta las siguientes variables.

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Desarrollo del entorno.
- Localización específica del inmueble.
- Área y forma geométrica.
- Construcciones y estado de conservación (para los bienes en oferta)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

OFERTAS DE PREDIOS

I	DIRECCION	VALOR OFERTA	AJUSTE FACTOR NEGOC.	AJUSTE ÁREA	AJUSTE UBIC.	VALOR OFERTA AJUSTADO	ÁREA M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VR. TOTAL CONSTRUCCION	VR. TOTAL ÁREA TERRENO	AREA TERRENO	VALOR M2 ÁREA TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Casa Comercial Barrio Siete de agosto Av. Cl.68 Kr.29A	750.000.000	0,92	1,00	1,00	690.000.000	216	1.800.000	388.800.000	301.200.000	100	$ 3.012.000	Casa lote ideal para edificar o para bodega industrial cuenta con apartamento con plancha de 40 m² al		Araujo y Segovia SA Tel.601 6501190	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-la-paz-1-
2	Casa Comercial Barrio Siete de agosto Av. Cl.68 Kr.28B	850.000.000	0,98	1,00	1,00	833.000.000	288	1.200.000	345.600.000	487.400.000	150	$ 3.249.333	Casa en Venta en el sector del 7 de Agosto, Residencial con Factor Comercial en el Área de Bicicletas, Barrio La		Tel. 3153557947	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10023885
3	Casa Comercial Barrio Siete de agosto Av. Cl.64A Kr.28B	960.000.000	0,90	1,00	1,00	864.000.000	250	1.800.000	450.000.000	414.000.000	120	$ 3.450.000	Se vende casa comercial en el sector del 7 de agosto en la ciudad de Bogotá		Inmobiliaria Viviescas Pinzon Tel. 6012637669	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10444511
4	Casa Comercial Barrio Siete de agosto Av. Cl.63F Kr.25	950.000.000	0,92	1,00	1,00	874.000.000	280	1.800.000	504.000.000	370.000.000	105	$ 3.523.810	Consta de: Primer piso: ASA ESTRATEGICAMENTE UBICADA EN EL BARRIO SIETE DE AGOSTO, SECTOR COMERCIAL Y RESIDENCIAL CERCA A		Arval bienes raices Tel. 310 8563682	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/19110945
5	Casa Comercial Barrio San Miguel Av. Cl.66 Kr.30	850.000.000	0,98	1,00	1,00	833.000.000	270	1.500.000	405.000.000	428.000.000	135	$ 3.170.370	Excelente casa para construir, a dos cuadras de la nqs y pocas de la calle 68. La casa cuenta en el		Elizabeth Hoyos Huertas Tel. 3007892073	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-san
6	Bodega Barrio Siete de Agosto Cl. 63F Kr. 27A	2.200.000.000	0,95	1,00	1,00	2.090.000.000	470	1.700.000	799.000.000	1.291.000.000	360	$ 3.586.111	Bodega Ubicado en el 7 de Agosto. Cuenta con excelentes especificaciones técnicas como: ✔		Diagonal 2 SAS Tel. 3176404321	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10804940
7	Bodega Barrio Siete de Agosto Cl. 63C Kr. 27	2.050.000.000	1,00	1,00	1,00	2.050.000.000	478	1.700.000	812.600.000	1.237.400.000	400	$ 3.093.500	Siete de agosto. Diez metros de frente por cuarenta metros de fondo, 400 metros de área de terreno. 478		Inmobiliarias Aliadas Tel. 3187077945	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/7597576
		PROMEDIO										$ 3.297.875				
		DESVIACION										$ 223.374				
		COEFICIENTE DE VARIACION										6,77%				
		LIMITE SUPERIOR										$ 3.521.249				
		LIMITE INFERIOR										$ 3.074.501				

Dentro del análisis de las ofertas de predios en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los $3.074.501 y $3.521.249 por M2; con un valor promedio de $3.297.875 por M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 6,77% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7.5%.

VALOR ADOPTADO:

$**3.298.000** Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto a la ubicación en comparación con nuestro predio de estudio, Por tanto, para nuestro ejercicio valuatorio se adoptará el valor promedio.

DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	VALOR AVALÚO
LOCAL 7 DE AGOSTO	357,00	$ 3.298.000	$ 1.177.386.000

13.6 INVESTIGACIÓN DIRECTA

De conformidad con el artículo 9 de la Resolución Nº 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas comparables y de estas se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

13.7 AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata No. 209 con fecha de diciembre de 2023 a febrero de 2024, la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini por tratarse de un bien de interés cultural, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 3,0 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos ($/m²)	Clase	Edad	Vida Util	% de (V. Util)	Fac. Deprec.	valor deprecido	Vlr Razonable $/m2	Vlr comercial Adoptado ($/m²)	Valor Total Construción
1	CONSTRUCCIÓN	357,00	2.390.000	3,5	29	100	29	45,66	1.091.350	1.298.650	1.300.000	464.100.000

13.8 **COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** Las condiciones de oferta y demanda de lotes de terreno en el sector son estables.

13.9 **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Se considera como un sector consolidado, cuyas perspectivas de valorización son estables dada la dinámica inmobiliaria en el sector.

13.10 **VALÚO COMERCIAL:**

PREDIO: PUNTO COMERCIAL SIETE DE AGOSTO
Carrera 25 No. 66- 61, Barrio Siete de Agosto, UPL - Barrios Unidos, Bogotá D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	357,00	M2	$ 3.298.000	$ 1.177.386.000
CONSTRUCCIÓN	357,00	M2	$ 1.300.000	$ 464.100.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				$ 1.641.486.000

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **$1.641.486.000** (Mil seiscientos cuarenta y un mil millones cuatrocientos ochenta y seis mil pesos M/cte).

Valuador:



Rubén Darío Díez Martínez
BA&P Revisores Fiscales
RNA 4085 - RAA Aval 79716889

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, así como cualquier referencia del mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban

- En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.

- El avaluó se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.

- En la realización de este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, La Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnicas Sectoriales Colombianas.

16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

Se declara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. A si mismo se manifiesta que el avaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

El presente informe de avaluó es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y avaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avaluó.

17. ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Fachada Inmueble	*Pasillo*
	
Aspecto Interior	*Aspecto General*
	
Aspecto Interior	*Aspecto Interior*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto Cocina	*Aspecto Cocina*
	
Aspecto Baño	*Aspecto Interior*
	
Vías de Acceso	*Vías de Acceso*

BA&P COLOMBIA SAS
AUDIT - TAX - ADVISOR

AVALÚO COMERCIAL

Objetivo

El presente documento presenta las metodologías aplicadas para la determinación del valor comercial del inmueble ubicado en la Calle 74ª. 63-04, descrito jurídica y físicamente en el presente documento

www.baypcolombia.com
contactenos@baypcolombia.com
Dirección: Carrera 17 No. 89 - 31 Piso 8, Oficina 803, Edificio GAIA - Bogotá D. C.

AVALÚO COMERCIAL

CALLE 74ª No. 63-04

BOGOTÁ- CUNDINAMARCA

TIPO DE MUEBLE:

LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

AVALÚO SOLICITADO POR:

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

REALIZADO POR:

BA&P COLOMBIA SAS

AÑO 2024

Tabla de contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE....4
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN....4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: 4
4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR: 4
5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR: 4
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:....5
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:....5
8. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 10
9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL....11
10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 11
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 11
12. CONDICIONES ESPECIALES:....11
13. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO....11
14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN....16
15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO....16
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:....17
17. ANEXOS....18

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

1.1. SOLICITANTE: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: NIT: 899.999.061-9

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN: La determinación del valor comercial del bien inmueble con dirección Calle 74ª No. 63-04, ubicado en la Unidad de Planeamiento Local No. 33-Barrios Unidos, Barrio Catastral: 005205 – Simón Bolívar, de la ciudad de Bogotá D.C.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que, por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso.

3.2. Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad.

3.3. Los demás deberes incluidos en la Ley 1673 de 2013 y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

3.4. El presente informe valuatorio no constituye estudio de títulos por lo cual las disposiciones legales del presente avalúo no son responsabilidad del perito avaluador.

4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:

4.1. FECHA DE VISITA: julio 18 de 2024.

4.2. FECHA DE INFORME: agosto 6 de 2024.

5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, y la Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de costo de reposición para determinar el valor de comercial del inmueble y el método de mercado para la determinación del valor de terreno. Lo dispuesto en la ley 1673 de 2013, en la Normas Técnicas Sectoriales Colombianas, y demás normatividad vigente en materia de avalúos.

5.2. **DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:** Establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada adicionalmente se realiza el estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un área de terreno ubicado en la Calle 74ª No. 63-04, ubicado en la Unidad de planeamiento local de Barrios Unidos de la ciudad de Bogotá D.C**,** con cabida superficiaria de terreno de 5.089 M2 de conformidad con lo establecido en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 50C-1493602 de fecha 8 de octubre de 2023, identificado catastralmente por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, con CHIP AAA0056UCMR, adquirido mediante compraventa por medio de escritura No. 2752 de fecha 17 de octubre de 1940, protocolizada en la Notaría No. 1ra de Santa fe de Bogotá, especificación: 103- Cesión, este y otros. El alcance del presente encargo valuatorio está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble anteriormente relacionado.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:

7.1. **PAÍS:** Colombia.

7.2. **DEPARTAMENTO:** Bogotá D. C

7.3. **DIRECCIÓN:** Calle 74ª No. 63-04

7.5. **CIUDAD:** Bogotá, D.C, UPL: 33- Barrios Unidos, Barrio Catastral**:** 005205 – Simón Bolívar, Manzana Catastral: 00520519.

7.6. **INFORMACIÓN DEL SECTOR:**

7.6.1. **LOCALIZACIÓN:** El inmueble objeto del presente estudio se encuentra localizado en la zona nor- oriental de la ciudad de Bogotá D.C.



Plano de Localización General- Fuente mapa Bogotá

El sector de localización, se encuentra ubicado en el sector catastral de Simón Bolívar en la ciudad de Bogotá D.C., delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Calle 80
Al Oriente	Av. NQS (Transversal 56)
Al Sur	Calle 72
Al Occidente	Carrera 68

7.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.

7.6.3. USOS PREDOMINANTES: El sector se caracteriza por observar actividades múltiples, entre ellas, usos residenciales, comerciales e institucionales. El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares y torres de vivienda multifamiliar en desarrollos del tipo continua y agrupado.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local, localizados sobre los ejes viales de la Avenida NQS (Av. carrera 30), Avenida Calle 68, Avenida Calle 72 y Avenida Calle 80, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo los predominantes los restaurantes, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de venta de accesorios, entre otros.

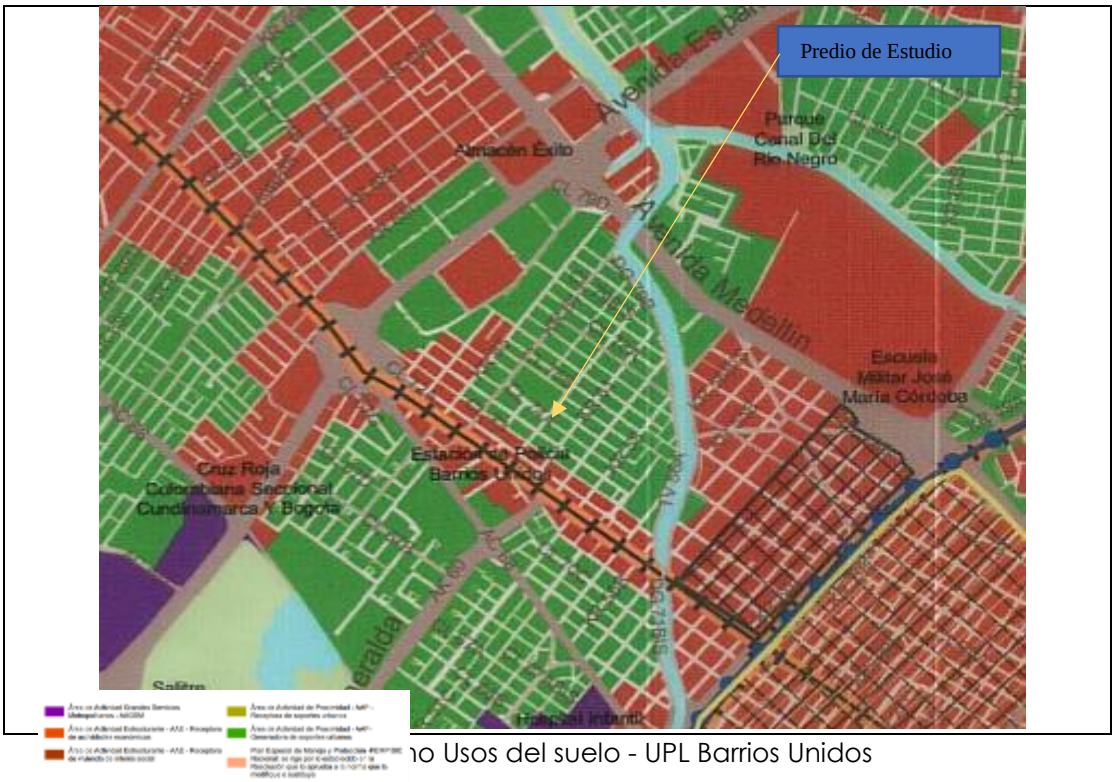
El uso institucional conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura Zonal, donde se desarrollan, centros médicos, edificaciones para la prestación de los servicios de educación y entretenimiento.

7.6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR: A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio.

De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del POT (Decreto Distrital 190 de 2004), y el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y sus Modificaciones”, y el decreto 574 del 29 de noviembre de 2023 “Por el cual se reglamentan las unidades de planeamiento local UPL Centro Histórico, Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero que conforman el sector ampliado y se dictan otras disposiciones”.

La norma vigente contenida en los Decretos antes mencionados y revisada la cartografía de soporte del mismo (Planos de Estructura, Usos, Edificabilidad y Conservación) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la zona:

CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES



...no Usos del suelo - UPL Barrios Unidos



Fuente: Plano Edificabilidad– UPL Barrios Unidos

TRATAMIENTO:	Consolidado
AREA DE ACTIVIDAD:	AAP - Área de Actividad Proximal
ZONA:	Zona Generadora de Soportes Urbanos.
EDIFICABILIDAD:	C/5

7.6.5. VÍAS DE ACCESO: El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías arteriales definidas como las de mayor jerarquía dentro de la estructura vial urbana, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes. De un lado se encuentra la Avenida NQS (Av. Carrera 30), es un eje de excelentes especificaciones técnicas, con cuatro calzadas con dos carriles por calzada, separadores centrales empradizados, estaciones de parada, excelente iluminación y señalización, conformante de la Malla Arterial Principal, a través de la cual pasa el sistema de transporte Transmilenio. De otro lado la Malla Arterial Complementaria está conformada por la Avenida Calle 72, la Avenida Calle 68 y la Avenida Calle 80, ejes de excelentes especificaciones Técnicas.

7.6.5.1. ELEMENTOS: El sector presenta andenes y sardineles en buen estado de conservación.

7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO: La zona cuenta con elementos de nomenclatura urbana y predial, bolardos, elementos de señalización vial y zonas verdes, así como equipamientos.

7.6.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente para inmuebles de uso residencial. Los predios residenciales del sector son de estrato 3.

7.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN: Se trata de un sector *Tratamiento Consolidado – área de Actividad de Proximidad- AAP*.

7.6.9. TOPOGRAFÍA: Es un sector plano.

7.6.10. SERVICIOS DE TRANSPORTE: El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, colectivos y taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

7.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES: Parque Distrital Salitre, Parque Simón Bolívar Hospital Infantil Universitario San José, Movistar Arena, Estadio Nemesio Camacho el Campin y la escuela Militar José María Córdoba entre otros.

7.7. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.

7.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE: Lote de terreno con construcciones.

7.7.2. USO ACTUAL: El inmueble tiene un uso de dotacional - Servicio a la Comunidad, se encuentran las instalaciones de la Alcaldía.

7.7.3. UBICACIÓN: El lote de terreno sobre el cual se levanta el predio, se ubica en posición esquinera sobre la manzana con frente sobre la Calle 74A. Está identificado con la nomenclatura Urbana Calle 74ª. 63-04



Plano de Localización General- Fuente SINUPOT

7.7.4. TERRENO

7.7.4.1. LINDEROS: Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad**.**

7.7.4.2. TOPOGRAFÍA: El inmueble presenta una topografía plana.

7.7.4.3. CERRAMIENTO: No registra

7.7.4.4. FORMA GEOMÉTRICA: Irregular.

7.7.4.5. SUPERFICIE DE TERRENO: El predio es un terreno de forma irregular, con topografía plana a ligeramente plana, que tiene las siguientes áreas registradas:

PREDIO	ÁREA EN M2
Calle 74ª. 63-04	5.089,00

Fuente: Información suministrada por la parte contratante.

7.7.5. CONSTRUCCIÓN.

Se trata de una construcción destinada a dotacional urbanos básicos, con las siguientes características:

Número de Pisos	2
Área Construida	2171,29 M2
Vetustez	67
Estado de la Construcción	Bueno
Estado de Conservación	Bueno

Nota: Información suministrada por la parte contratante

Especificaciones Constructivas	
Cimentación	Zapatas en concreto o similar.
Estructura	En muros portantes
Muros	Pañete, estuco y Pintura y Drywall
Pisos exteriores	Baldosa de gres y concreto Afinado en área de parqueadero
Pisos interiores	Baldosa de cerámica, laminado, baldosa en gres y madera.
Fachada	Ladrillo a la vista
Divisiones Interiores	Pañete liso y Pintura
Puertas Exteriores	Metálica
Puertas Interiores	Madera – Metálicas
Ventanería	Perfilería metálica y de madera con vidrio traslúcido
Baños	Mobiliario básico – Enchape
Cubierta	Pañete, estuco y pintura - Drywall y madera

8. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-1493602

8.2 PROPIETARIO: Fondo de desarrollo Local de Barrios Unidos

8.3 TÍTULO DE PROPIEDAD: Anotación No. 001 de fecha 05-11-1940. Escritura No. 2752 de fecha 17 de octubre de 1940 protocolizado en la Notaría Primera (1) de Santa Fe de Bogotá, especificación: 103- Cesión, este y otros.

Anotación No. 003 de fecha 25-09-2017. Oficio 49940 del 15-09-2017 secretaria Distrital de Planeación de Bogotá D.C., especificación: 357- Declaratoria de bien inmueble de interés cultural No. 1.2 Art. 7 de la ley 1185 de 2008.

8.4 **CHIP:** AAA0056UCMR

8.5 **MARCO LEGAL DE VALUACIÓN:**

- Decreto 1420 del 1998.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 1673 de 2013.

8.6 **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.
Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.
No se avaluarán bienes inmuebles o muebles distintos al relacionado en el presente informe.

10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.
El alcance del presente informe de valuación es la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 **SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:** De conformidad con el folio de matrícula y con lo constatado en la inspección al área de terreno no existen gravámenes como servidumbres y/o cesiones sobre el área objeto de avalúo comercial.

11.2 **SEGURIDAD:** Se considera un sector con condiciones de orden público seguras.

11.3 **PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:** Según lo constatado en la inspección ocular al área de avalúo comercial, no existen problemáticas socioeconómicas.

12. **CONDICIONES ESPECIALES:** El inmueble presenta buenas condiciones de accesibilidad al sector, pues cuenta con vías arterias enlazadas a la malla vial de la Ciudad de Bogotá.

13. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO.

13.3 **METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS:** Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó *el método de costo* de reposición para determinar el valor comercial del inmueble apoyado en el *método de mercado* para la determinación del valor de terreno.

13.4 **MÉTODO COMPARACIÓN 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

13.5 **MÉTODO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

13.6 **INVESTIGACIÓN INDIRECTA:** Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características específicas de cada uno, con el fin de homogenizar la oferta encontrada, volviéndoles comparables con los inmuebles objeto del presente estudio, y que dan una tendencia de valor en la zona en este tipo de edificaciones, permitiendo así promediar y fijar parámetros comparativos para determinar el valor del inmueble objeto del estudio, teniendo en cuenta que se trata de valores susceptibles de negociación.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Dentro del análisis de cada inmueble que conforma el estudio de mercado, se tuvieron en cuenta las siguientes variables.

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Desarrollo del entorno.
- Localización específica del inmueble.
- Área y forma geométrica.
- Construcciones y estado de conservación (para los bienes en oferta)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

OFERTAS DE PREDIOS

ITEM	DIRECCION	VALOR OFERTA	AJUSTE FACTOR NEGOC.	AJUSTE ÁREA	AJUSTE UBIC.	VALOR OFERTA AJUSTADO	ÁREA M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VR. TOTAL CONSTRUCCION	VR. TOTAL ÁREA TERRENO	AREA TERRENO	VALOR M2 ÁREA TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Casa en Barrio Simón Bolivar Cll. 75A Kr. 62	1.000.000.000	0,95	1,00	1,00	950.000.000	396	1.000.000	396.000.000	554.000.000	197	$ 2.812.183	Esta es la mejor Casa del sector! En uno de los barrios más estratégicos de Bogotá.		YB Inmobiliaria Tel. 3052854646	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-lote-en-venta/el-
2	Casa en Barrio San Fernando Cll. 75 Kr. 64	550.000.000	0,92	1,00	1,00	506.000.000	185	1.200.000	222.000.000	284.000.000	100	$ 2.840.000	VENDEMOS CASA BIFAMILIAR EN EL BARRIO SAN FERNANDO CON EXCELENTE		RG Promotora Inmobiliaria Tel. 3143589973	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-la-libertad-
3	Casa en Barrio San Fernando Cll. 74A Kr. 61	780.000.000	0,99	1,00	1,00	772.200.000	340	1.200.000	408.000.000	364.200.000	130	$ 2.801.538	Casa grande ubicada en sector central de Bogota, tiene dos apartamento grandes		Inmobiliare - Julio Corredor Tel. 3182152607	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-san-
4	Casa en Barrio 12 de Octubre Cll. 74 Kr. 62	740.000.000	0,92	1,00	1,00	680.800.000	241	1.200.000	289.200.000	391.600.000	130	$ 3.012.308	Casa en venta en Doce de Octubre de uso mixto, la casa esta constituida por tres		L2L BIENES RAÍCES SAS Tel. 3204665203	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-san-
5	Casa en Barrios Unidos Cll. 72 Kr. 61	550.000.000	1,00	1,00	1,00	550.000.000	200	800.000	160.000.000	390.000.000	136	$ 2.867.647	VEN ID HOUM 34704 En Houm te ayudamos de forma facil y segura Los beneficios de comprar		VEN ID HOUM Tel. 3009114162	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-san-
6	Casa en San Fernando Occ Cll. 72A Kr. 61	600.000.000	0,95	1,00	1,00	570.000.000	200	1.200.000	240.000.000	330.000.000	120	$ 2.750.000	Te presentamos una espectacular casa en venta, ubicada en una posición privilegiada:		Elizabeth Hoyos Huertas Tel. 3007892073	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-san-
7	Casa en San Fernando Occ Cll. 74 Kr. 58	420.000.000	0,95	1,00	1,00	399.000.000	192	1.200.000	230.400.000	168.600.000	60	$ 2.810.000	Casa de 3 niveles. Primer nivel: 1 garaje, sala comedor, cocina y patio. Segundo nivel: 3		Global Real State SAS Tel. 3115811912	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-san-
		PROMEDIO										**$ 2.841.954**				
		DESVIACION										**$ 83.347**				
		COEFICIENTE DE VARIACION										**2,93%**				
		LIMITE SUPERIOR										**$ 2.925.301**				
		LIMITE INFERIOR										**$ 2.758.606**				

Dentro del análisis de las ofertas de predios en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los $2.758.606 y $2.925.301 por M2; con un valor promedio de $2.841.954 por M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 2.93% el cual se mantiene dentro.
Valor promedio Adoptado: $ 2.842.000 M2.

El predio corresponde a un uso dotacional, por tanto, se debe valorar el terreno bruto antes de urbanizar y si la restricción institucional o dotacional. Para determinar el valor del terreno Bruto nos remitiremos a la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en donde:

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.-Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

% OCUPACION	0,6
VALOR TERRENO URBANIZADO - Vtu	$ 2.842.000
COSTOS DE URBANISMO - CU	$ 130.000
GANANCIA - G	20%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	$ 2.368.333
(Vtu / 1+ G) - CU	$ 2.238.333
V.T.B -VALOR TOTAL BRUTO	$ 1.343.000

Para el valor del urbanismo se tiene en cuenta el valor total de las inversiones requeridas, para el desarrollo de la urbanización.

Las ganancias se estiman lo usualmente esperado por el promotor para este tipo de proyectos o desarrollos inmobiliarios en este tipo de estratos socioeconómicos.

Sin embargo, en términos económicos normativos del suelo a partir de la expedición de la ley 388 de 1997, se constituyen que el suelo urbano, las áreas de territorio distrital, o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial, y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándole su urbanización y edificación según sea el caso.

De acuerdo a lo anterior se puede concluir que cualquier predio urbano independiente de su destinación posee unas inversiones sobre suelo, representadas sobre las obras de urbanismo primario sobre este, como son la infraestructura urbana de redes matrices de servicios públicos y vías, lo que significa que, en términos del valor monetario del terreno, no podría ser inferior a las obras de urbanismo ejecutadas, en el sector donde el terreno se encuentre ubicado.

De acuerdo al estudio de mercado realizado para determinar el valor del valor de terreno Bruto es de $1.343.000, a este valor se le adiciona el costo de urbanismo total ($130.000/M2) con que dispone el sector donde se ubica el predio objeto de avalúo.

En conclusión, de lo analizado y a partir de las características físicas, jurídicas y económicas, propias de inmueble objeto de estudio y del lote en particular, se adopta por m2 de terreno la cifra de $1.473.000 M2.

Se adoptará el valor de terreno de $ 1.473.000 M2

DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	VALOR TOTAL TERRENO
ALCALDIA BARRIOS UNIDOS	5.089,00	$ 1.473.000,00	$ 7.496.097.000

13.6 INVESTIGACIÓN DIRECTA

De conformidad con el artículo 9 de la Resolución Nº 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas comparables y de estas se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

13.7 AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata No. 209 con fecha de diciembre de 2023 a febrero de 2024, la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini por tratarse de un bien de interés cultural, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 3,0 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos ($/m²)	Clase	Edad	Vida Util	% de (V. Util)	Fac. Deprec.	valor deprecido	Vlr Razonable $/m2	Vlr comercial Adoptado ($/m²)	Valor Total Construción
1	CONSTRUCCIÓN	2171,29	2.970.400	2,0	83	100	83	76,64	2.276.607	693.793	690.000	1.498.190.100

13.8 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: Las condiciones de oferta y demanda de lotes de terreno en el sector son estables.

13.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se considera como un sector consolidado, cuyas perspectivas de valorización son estables dada la dinámica inmobiliaria en el sector.

13.10 VALÚO COMERCIAL:

PREDIO: SEDE ALCALDIA LOCA DEL BARRIOS UNIDOS, Calle 74ª. 63-04, Barrio Simón Bolívar, UPL - Barrios Unidos, Bogotá D.C.

CIÓN	ÁREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	5.089,00	M2	$ 1.473.000	$ 7.496.097.000
CONSTRUCCIÓN	2.171,29	M2	$ 690.000	$ 1.498.190.100
TOTAL AVALUO COMERCIAL				$ 8.994.287.100

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **$8.994'287.100** (Ocho Mil Novecientos Noventa y Cuatro Millones Doscientos Ochenta y Siete Mil Cien pesos M/cte).

Valuador:



Rubén Darío Díez Martínez
BA&P Colombia SAS
RNA 4085 - RAA Aval 79716889

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, así como cualquier referencia del mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban

- En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.

- El avaluó se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.

- En la realización de este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, La Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnicas Sectoriales Colombianas.

16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

Se declara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
A si mismo se manifiesta que el avaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

El presente informe de avaluó es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y avaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avaluó.

17. ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Fachada Inmueble	*Fachada Inmueble*
	
Fachada Inmueble	*Aspecto General*
	
Aspecto Exerior	*Aspecto General*

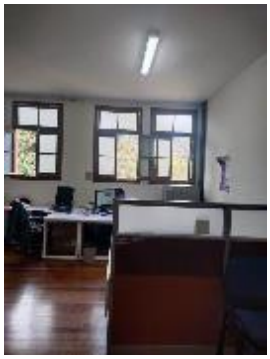
REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto Interior	*Aspecto General*
	
Aspecto Oficinas	*Acceso Segundo Piso*
	
Aspecto General	*Aspecto Oficinas*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto Oficinas	*Salón de Reuniones*
	
Aspecto General	*Aspecto Oficinas*
	
Aspecto General	*Aspecto General*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Aspecto Oficinas	*Aspecto Oficinas*
	
Parqueaderos	*Parqueaderos*
	
Vías de Acceso	*Vías de Acceso*