ANEXOS FACTURA 01

LJCU2314 DEL 14/04/2025

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA SAS

NIT 830066704-1

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CUNDINAMARCA SAS

NIT: 830066704-1

Régimen: Responsable del impuesto sobre las ventas –IVA

Persona Jurídica

CL 127 B 46 92, Bogotá D.C., Bogotá, Colombia

Tel. 3124909284

Email. contabilidad3@eninco.com.co

Autorización factura electrónica de venta No. 18764084823902 válida desde 2024-12-05 hasta 2025-12-05 rango desde LJCU2298 hasta LJCU15000.

Razón Social: PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA - PAS FCO
NIT : 830053994
Dirección: Cra. 10 #17-18, Bogotá, D.C., Bogotá, Colombia
Teléfono:
Email: ventanillaunica@renobo.com.co

Tipo de negociación: Contado
Medio de Pago: Transferencia Crédito Bancario
Total de Lineas: 1

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA :	**LJCU2314**
MONEDA:	**COP Colombia, Pesos**
HORA EMISIÓN:	**09:19:26-05:00**
FECHA FIRMADO:	**14/04/2025 09:19:30**

FECHA DE EMISIÓN			FECHA DE VENCIMIENTO		
DIA	MES	AÑO	DIA	MES	AÑO
14	04	2025	--	--	--

#	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	U.M	CANTIDAD	PRECIO U.	IMPUESTOS			DCTO.	TOTAL
						NOM.	% o VAL	MONTO		
1	71319000 -7	Servicios de peritaje Realización de 9 avalúos urbanos	WSD	1,00	$11.700.000,00	IVA	19%	$2,223,000.00	0,00	$11.700.000,00

Notas:

SON: (trece millones novecientos veintitres mil pesos)
CUFE: 5844eb305f1330c33fd5f2351b01eceff036452e171d6aa07e3025b2979ca800a634d3c026ce0f6dbe246b0e551896d5

Subtotal:	$11.700.000,00
Cargos:	$0.00
Descuento:	$0.00
IVA:	$2.223.000,00
Total:	$13.923.000,00

IMPUESTO	BASE	TARIFA / VALOR NOMINAL	IMPORTE
IMPUESTOS			
01 IVA	$11.700.000,00	19,00%	$2.223.000,00

Firma Digital: upXMCd8RDnkWGPU80tg6/TApdeMgsdqK5YRaRoZyvawyUA7Ejz9WONaxg6hkSqup
4Fc9WinTH/Frv4NsXVan+leE+pEXxLU+FzDSzxVmob57a/6x1F
URmXV3PWb/Unx+ yGjoeJVD/GmCAi+pb/Z6QWxRdHc2FFavOU/7L4IIV2uzCEuw0K26kR/sSXss+w5C FyOaxuLVVT26+dWKUeRUjJJctBuq8utbZQ8
rebdb40dzZKP+hdZPpDBVL1tuZpRi IdoOQgYh0TX/VHIv3P/HFcIV7hCs5/9klvWTQtxAYcGaprJpKZ8CQR72ZmI2L9Db 2hgMewc3X8RBt6MlKU79
iw==

Esta factura es un título valor de acuerdo al art. 774 del C.C. y una vez aceptada declara haber recibido los bienes y servicios a satisfacción.

Representación Gráfica de la Factura de Venta Electrónica.

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario 141040002449

(415)7707212489984(8020) 000014104000244 9

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 3 0 0 6 6 7 0 4	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de Identificación	
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
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CUNDINAMARCA SAS

36. Nombre comercial	37. Sigla
	LONJACUN

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
CL 127 B 46 92

42. Correo electrónico dacosta@eninco.com.co

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
0	6 0 1 7 9 1 3 0 7 8	

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

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

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	0	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
10- Obligado aduanero
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	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
54. Código	2	2																		

Exportadores

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
1	2	57. Modo	1		
		58. CPC	8 2		

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

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 SUAREZ AREVALO OSCAR HERNANDO

985. Cargo Representante legal Certificado

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141040002449

(415)7707212489984(8020) **000014104000244 9**

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 3 0 0 6 6 7 0 4	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 5	0 1
72. Número	2 9 9	2 3
73. Fecha	1 9 9 9 0 2 0 4	2 0 2 0 0 1 1 5
74. Número de notaría	3 4	
75. Entidad de registro	0 3	0 3
76. Fecha de registro	2 0 0 0 0 1 2 7	2 0 2 0 0 2 2 8
77. No. Matrícula mercantil	9 8 8 5 2 1	9 8 8 5 2 1
78. Departamento	1 1	1 1
79. Ciudad/Municipio	4	4
Vigencia		
80. Desde	2 0 0 0 0 1 2 7	
81. Hasta		

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: Superintendencia de Sociedades 5

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual	90. Fecha cambio de estado	91. Número de Identificación Tributaria (NIT)	92. DV
1	8 0	2 0 1 7 0 5 1 1		-
2	2 1	2 0 1 0 0 1 2 2		-
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

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Representación

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 141040002449

(415)7707212489984(8020) **000014104000244 9**

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 3 0 0 6 6 7 0 4	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

Representación

1

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación
REPRS LEGAL PRIN 1 8	2 0 1 4 0 9 1 8

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional
Cédula de Ciudadaní 1 3	7 9 5 3 1 1 7 0		

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
SUAREZ	AREVALO	OSCAR	HERNANDO

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

2

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación
REPRS LEGAL SUPL 1 9	2 0 1 8 0 1 2 4

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional
Cédula de Ciudadan 1 3	7 9 4 3 2 1 1 7		

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
VALERO	ROMERO	MARCEL	ALFREDO

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

COPIA CERTIFICADO
DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Socios y/o Miembros de Juntas Directivas, Consorcios, Uniones Temporales

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141040002449

(415)7707212489984(8020) **000014104000244 9**

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 3 0 0 6 6 7 0 4	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

Socios y/o Miembros de Juntas Directivas, Consorcios, Uniones Temporales

1

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudada 1 3	7 9 4 3 2 1 1 7		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
VALERO	ROMERO	MARCEL	ALFREDO

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 0 0 0 1 0 1	

2

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudada 1 3	7 9 5 0 5 3 6 3		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
MENA	PARRA	MELQUICEDEC	

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 0 0 0 1 0 1	

3

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudada 1 3	7 9 4 0 1 2 2 4		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
MENA	PARRA	FRANCISCO	EMILIO

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 0 0 0 1 0 1	

4

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudadan 1 3	7 9 5 3 1 1 7 0		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
SUAREZ	AREVALO	OSCAR	HERNANDO

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 0 0 0 1 0 1	

5

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudadan 1 3	7 9 5 9 8 1 0 6		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
MOLINA	LOPEZ	LUIS	

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 0 0 0 1 0 1	

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Revisor Fiscal y Contador

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 141040002449

(415)7707212489984(8020) **000014104000244 9**

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 3 0 0 6 6 7 0 4	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
Cédula de Ciudadanía 1 3	1 7 0 5 9 8 4 8		3 0 0 7

128. Primer apellido	129. Segundo apellido	130. Primer nombre	131. Otros nombres
USSA	LUNA	GUSTAVO	ADOLFO

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

135. Fecha de nombramiento
2 0 2 0 0 3 0 6

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	3 1 3 3 9 1 5		1 6 8 7 6 8

152. Primer apellido	153. Segundo apellido	154. Primer nombre	155. Otros nombres
ACOSTA	REYES	DIEGO	FERNANDO

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

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

COPIA CERTIFICADO
DOCUMENTO SIN COSTO



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 79.531.170

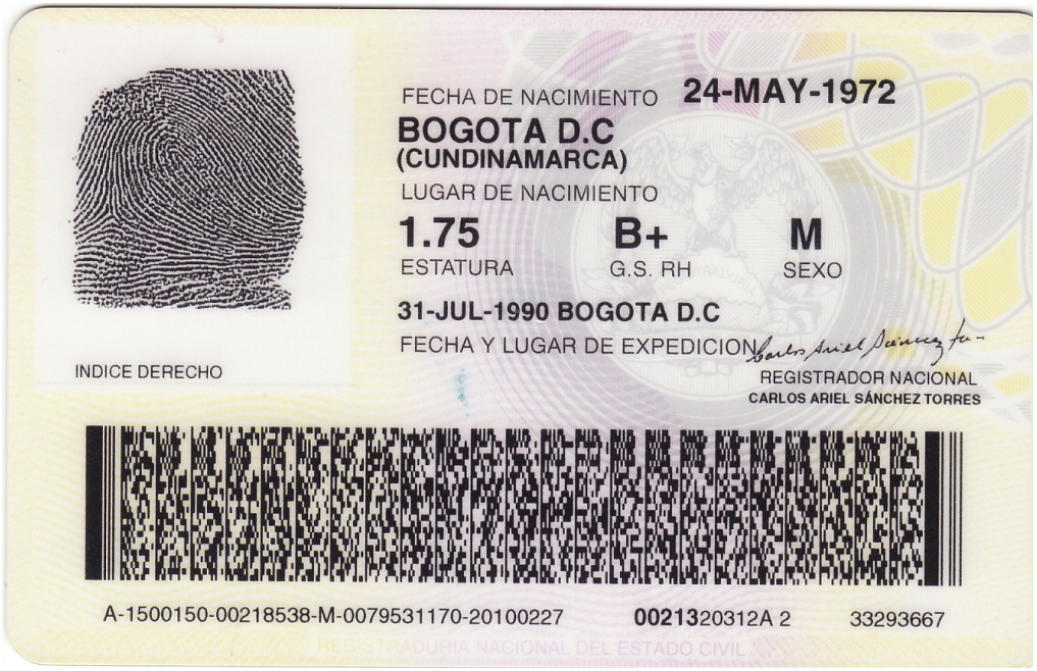
SUAREZ AREVALO

APELLIDOS

OSCAR HERNANDO

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 24-MAY-1972

BOGOTA D.C
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.75 ESTATURA

B+ G.S. RH

M SEXO

31-JUL-1990 BOGOTA D.C
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-1500150-00218538-M-0079531170-20100227 0021320312A 2 33293667

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

HACE CONSTAR:

Que el (los) cliente(s)

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CUNDINAMARCA SAS Identificado con NI 8300667041

Actualmente tiene(n) el producto Cuenta de Ahorros, radicado(a) en la oficina UNICENTRO, con las siguientes características:

Cuenta de Ahorros

Número:	24527966810
Fecha de apertura:	17 de Febrero de 2011
Condiciones de uso:	Individual, 1 firmas(s), 0 sello(s) húmedo(s) o de caucho, sin protector
Estado:	Cuenta activa

Esta constancia se expide con destino a quien interese, realizada en el Canal Digital de la ciudad de Bogotá, el día Miercoles , 23 de Abril de 2025.

Cordialmente,

Vicepresidencia de Banca Masiva

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA | Banco Caja Social

El suscrito Oscar Hernando Suarez Arévalo identificado con cedula de ciudadanía número 79.531.170 de Bogotá, Representante Legal de la empresa LONJA PROPIEDAD RAIZ DE CUNDINAMARCA LONJACUN S.A.S. identificada con NIT. 830.066.704-1 y GUSTAVO ADOLFO USSA LUNA identificado con la C.C. 17.059.848 de Bogotá, en calidad de Revisor Fiscal de la empresa LONJA PROPIEDAD RAIZ DE CUNDINAMARCA LONJACUN S.A.S. y DIEGO FERNANDO ACOSTA REYES identificado con cedula de ciudadanía número 3133915 de Puerto Salgar, en calidad de Contador Público de la empresa LONJA PROPIEDAD RAIZ DE CUNDINAMARCA LONJACUN S.A.S.

CERTIFICAMOS

Que la empresa **LONJA PROPIEDAD RAIZ DE CUNDINAMARCA LONJACUN S.A.S.** da estricto cumplimiento y a la fecha se encuentra a paz y salvo con el pago de las obligaciones con el sistema de Salud, Riesgos Laborales (ARL), Pensiones y Aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, durante los últimos dos (2) años.

La empresa ha realizado los pagos correspondientes a prestaciones sociales causadas y pagadas en el año inmediatamente anterior: prima de servicios, calzado y vestido de labor, auxilio de cesantía e intereses a la cesantía.

Esta certificación se expide para dar cumplimiento con lo ordenado en el Artículo 50 de la Ley 789 de diciembre 27 de 2002, y Articulo 1 e la Ley 828 de 2003.

Se emite la presente certificación en la ciudad de Bogotá, a los 01 días de abril del año 2025.

Oscar Hernando Suarez Arévalo
C.C. 79.531.170 de Bogotá
Representante Legal

Gustavo Adolfo Ussa Luna
CC. 17.059.848 de Bogotá
T.P. 3007-T
Revisor Fiscal

Diego Fernando Acosta Reyes
C.C. 3133915 de Puerto Salgar
T.P 168768-T

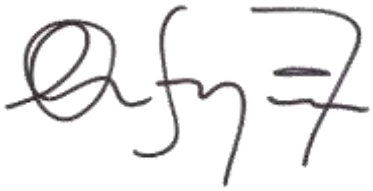
Contador Público.

El suscrito Oscar Hernando Suarez Arévalo identificado con cedula de ciudadanía número 79.531.170 de Bogotá, Representante Legal de la empresa LONJA PROPIEDAD RAIZ DE CUNDINAMARCA LONJACUN S.A.S. identificada con NIT. 830.066.704-1

CERTIFICO

Que la empresa LONJA PROPIEDAD RAIZ DE CUNDINAMARCA LONJACUN S.A.S.
No presenta demandas y/o acciones de tutela por causas laborales, interpuestas en los últimos 5 años, adicional la empresa no tiene organizaciones sindicales, convención colectiva de trabajo, pacto colectivo o laudo arbitral.

Se emite la presente certificación en la ciudad de Bogotá, a los 30 días del mes de abril del 2024.



Oscar Hernando Suarez Arévalo
C.C. 79.531.170 de Bogotá
Representante Legal

LISTADO DE AVALÚOS COMERCIALES FACTURADOS LJCU2314 DEL 14 DE ABRIL DE 2024

No.	RT	Dirección	CHIP	Cédula Catastral	Área en Títulos	Área Final en RT	Área de Construcción	FMI	Propietario	Cobro sin IVA	IVA	Cobro Total
1	CRCS28_02_0000	DG 2 BIS 4A 82	AAA0032XYEA	2 BIS 4 15	115,20	104,58	138,40	050C00767183	ARIAS LEGUIZAMON MATILDE	$ 1.300.000	$ 247.000	**$ 1.547.000**
2	CRCS28_03_0000	DG 2 BIS 4A 86	AAA0032XYFT	2 BIS 4 20	63,70	63,43	121,83	050C00741599	MANTILLA GARCIA ROSALINA	$ 1.300.000	$ 247.000	**$ 1.547.000**
3	CRCS28_04_0000	DG 2 BIS 4A 92	AAA0032XYHY	2 BIS 4 14	NR	64,52	183,03	050C00574306	VELEZ ESTRELLA DIEGO JAVIER	$ 1.300.000	$ 247.000	**$ 1.547.000**
4	CRCS28_05_0000	KR 5 2 16	AAA0032XYJH	2 BIS 4 13	132,30	127,32	126,39	050C01288640	PERALTA RIVERA CONSUELO	$ 1.300.000	$ 247.000	**$ 1.547.000**
5	CRCS28_06_0000	KR 5 2 18	AAA0032XYKL	2 BIS 4 12	176,00	176,00	441,57	050C00038448	PINZON CASTRO HERNANDO	$ 1.300.000	$ 247.000	**$ 1.547.000**
6	CRCS28_07_0000	KR 5 2 32	AAA0032XYLW	2 BIS 4 11	NR	187,78	551,61	050C00354298	ROMERO LOZANO MARIA ALEIDA	$ 1.300.000	$ 247.000	**$ 1.547.000**
7	CRCS28_08_0000	KR 5 2 44	AAA0032XYMS	2 BIS 4 10	NR	127,98	145,60	050C00286646	MORA DE SOLER MARIA	$ 1.300.000	$ 247.000	**$ 1.547.000**
8	CRCS28_17_0000	CL 2 A 4 41	AAA0032XYXR	2 BIS 4 2	NR	207,93	488,42	050C149122	DIVA MANTILLA CAPADOR	$ 1.300.000	$ 247.000	**$ 1.547.000**
9	CRCS28_16_0000	CL 2A 4 51	AAA0032XYWF	2 BIS 4 4	120,00	120,06	146,37	050C00475631	OSORIO ARDILA DIANA MARCELA	$ 1.300.000	$ 247.000	**$ 1.547.000**
										VALOR A FACTURAR		***$ 13.923.000***

LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS

DIRECCIÓN

DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

Nombre del funcionario que realiza la verificación: **LUIS EDUARDO GOMEZ DAZA**

Empresa Contratista: **LONJACUN SAS**

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: **RT CRCS28-02-0000, AVALÚO 2024-008**

Fecha: **9-ene-25**

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)	X		
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad	X		
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria		X	
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		

30	Número de pisos de la construcción.	**X**		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			**X**
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			**X**
33	Consideraciones para la estimación de valor.	**X**		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	**X**		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	**X**		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	**X**		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			**X**
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	**X**		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	**X**		

OBSERVACIONES

APROBADO: FECHA DE RECIBO 09/01/2025
RADICADO RENOBO E2025000087 del 09/01/2025

LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA

Fecha solicitud revisión: _____

Fecha recibo revisión: _____

Fecha solicitud impugnación: _____

Fecha recibo impugnación: _____

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
RENOBO RAD:E2025000087
Fecha: 2025-01-09 11:00:32
Remitente: LONJACUN
Fol: 28 Anexos: 0

Bogotá, 09 de enero del 2025.

Doctora

SANDRA MILENA SANTOS PACHECO
Directora Técnica de Gestión Predial
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
Autopista Norte # 97 - 70 Pisos 3 y 7
Bogotá D.C.
Código postal: 110221

Asunto: Respuesta a solicitud de avalúo comercial – RT No CRCS28_02_0000.

Referencia: Contrato 475-2024.

Respetada doctora

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 475-2024 celebrado entre la Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ (RENOBO), de manera atenta se remite el avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	DIRECCIÓN
CRCS28_02_0000	2024-008	DG 2 BIS 4A 82

Cordialmente,



JORGE EDUARDO FORERO TORRES.

Gerente- Lonjacun S.A.S.

C.C. 1033759954.

Proyecto_renobo@lonjacun.com.co.

AVALÚO COMERCIAL URBANO

RT No CRCS28_02_0000



DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: DG 2 BIS 4A 82
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-767183
BARRIO: LAS CRUCES
CIUDAD: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C.

SOLICITADO POR:
RENOBO: EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C

ELABORADO POR:
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA.

FECHA DE ELABORACIÓN: 08 DE ENERO DE 2025
BOGOTÁ, D.C

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	SOLICITANTE:	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
1.2.	RADICACIÓN:	S2024004776 del 03/12/ 2024
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	Comercial urbano
1.4.	TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5.	CHIP:	AAA0032XYEA
1.6.	CÉDULA CATASTRAL	2 BIS 4 15
1.7.	SECTOR CATASTRAL:	003202 – SECTOR LAS CRUCES
1.8.	DESTINO ECONÓMICO:	Residencial
1.9.	FECHA VISITA:	12/12/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1.	PROPIETARIO	Matilde Arias Leguizamon.
2.2.	ESCRITURA PÚBLICA	No. 767 del 24 de marzo de 2023 radicada en la Notaria 2 de Tunja.
2.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-767183

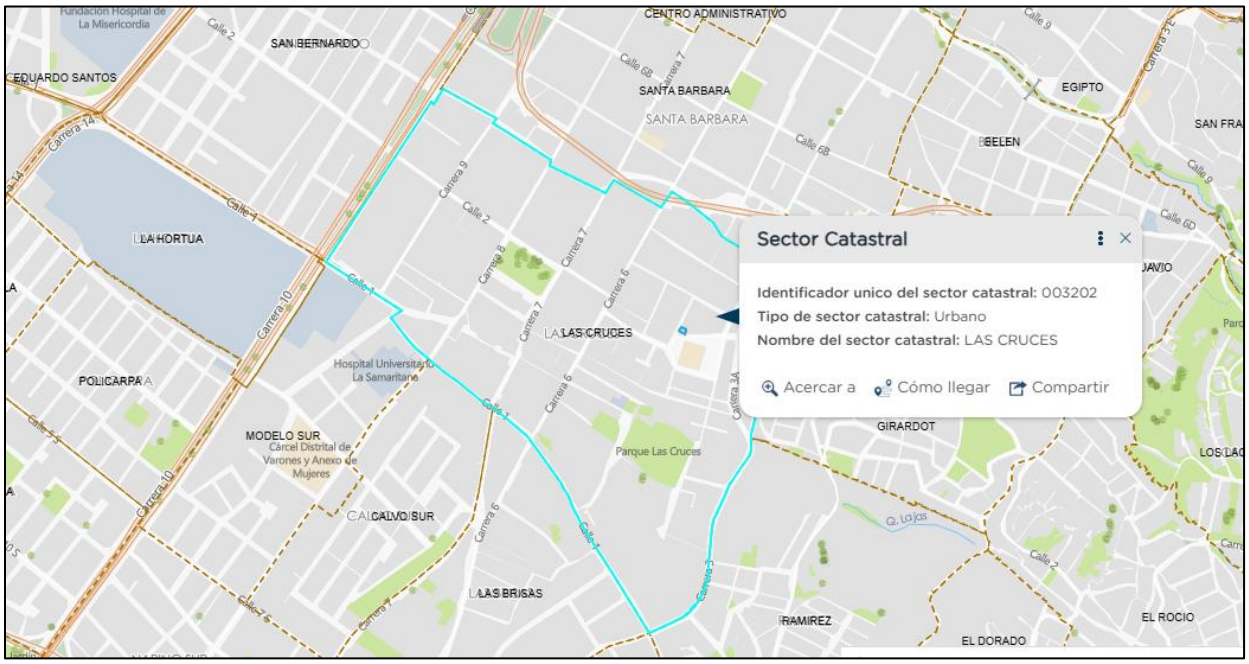
NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. CRCS28_02_0000 del 16 de noviembre de 2016.
ÁREAS	Consulta VUR datos básicos y jurídicos para el folio de matrícula No. 50C-767183 consultado el 17 de septiembre de 2024.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y Sistema Integrado de Información Catastral. (SIIC).

AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Las Cruces, se ubica en la Unidad de Planeamiento Local Centro y en la localidad de Santafé de la ciudad de Bogotá D.C, el cual limita:

LINDEROS	
POR EL NORTE	Con la Calle 3 y con los sectores catastrales de Lourdes y Santa Barbara.
POR EL SUR	Con la Calle 1 y los sectores catastrales Modelo Sur, Calvo Sur y las Brisas.
POR EL ORIENTE	Con la Carrera 3 y con los sectores catastrales de Lourdes, Girardot y Ramírez.
POR EL OCCIDENTE	con la Calle 17F (CL 17F), el sector catastral Puente Grande (006418).

Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de las Cruces donde se localiza el inmueble objeto de estudio corresponde a un sector histórico y tradicional de Bogotá, conocido por su desarrollo residencial en edificaciones antiguas de estilo colonial y republicano. Predomina el uso habitacional, con presencia de comercio local a pequeña escala en calles principales y zonas de acopio, como la Plaza de Mercado de Las Cruces. Este comercio incluye expendios de alimentos, productos básicos y servicios. Adicionalmente, se identifican dinámicas de turismo cultural y religioso.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Las edificaciones del sector combinan construcciones antiguas, algunas en proceso de deterioro debido a su antigüedad, y otras renovadas o en rehabilitación para mantener su valor patrimonial. También se evidencian proyectos residenciales de baja y media densidad en áreas específicas, como sobre la Carrera 6 y la Calle 6A, lo que refleja un interés en la revitalización urbana del barrio. Estas nuevas edificaciones conservan en su mayoría la escala tradicional del barrio, respetando el entorno histórico.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El barrio se clasifica predominantemente en el estrato 2, según el Decreto 551 de 2019. Esta clasificación refleja una población con ingresos bajos y medios, en su mayoría compuesta por familias tradicionales y personas mayores que han habitado el barrio por décadas. El estrato asignado se aplica únicamente al uso residencial, conforme a la Ley 142 de 1994.

4.5.VÍAS DE ACCESO

El barrio cuenta con una conectividad vial estratégica que facilita el acceso al centro de la ciudad y a otras localidades. Las principales vías de acceso incluyen:

- ***Avenida Carrera 10:*** Avenida principal con cuatro calzadas, utilizada por transporte público masivo como TransMilenio.
- ***Carrera 6:*** Vía de doble calzada que conecta el sector con el centro histórico.
- ***Calle 6 y Calle 7:*** Calles que comunican Las Cruces con sectores cercanos y son utilizadas por vehículos y peatones. A pesar de su buen estado general, algunas calles internas del barrio son estrechas y empinadas, típicas de su diseño histórico.

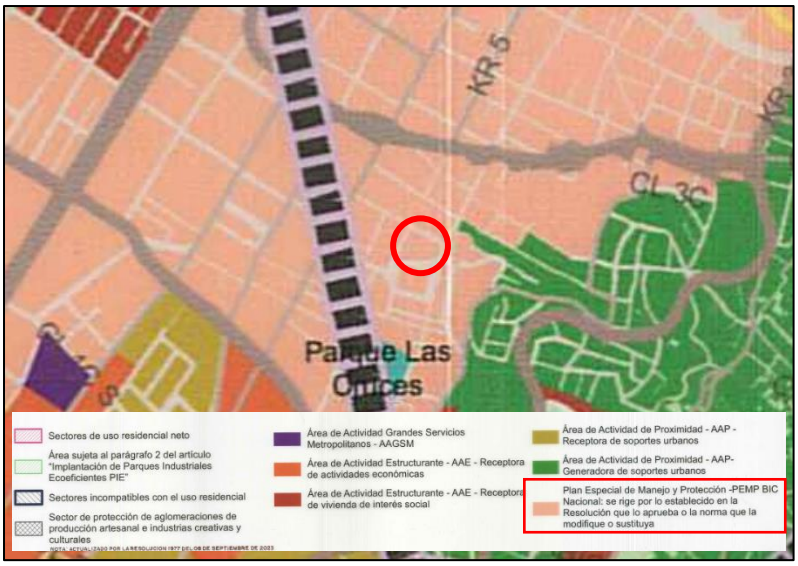
4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El barrio cuenta con cobertura completa de servicios públicos básicos, incluyendo acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telefonía. Además, dispone de alumbrado público eficiente y sistema de recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

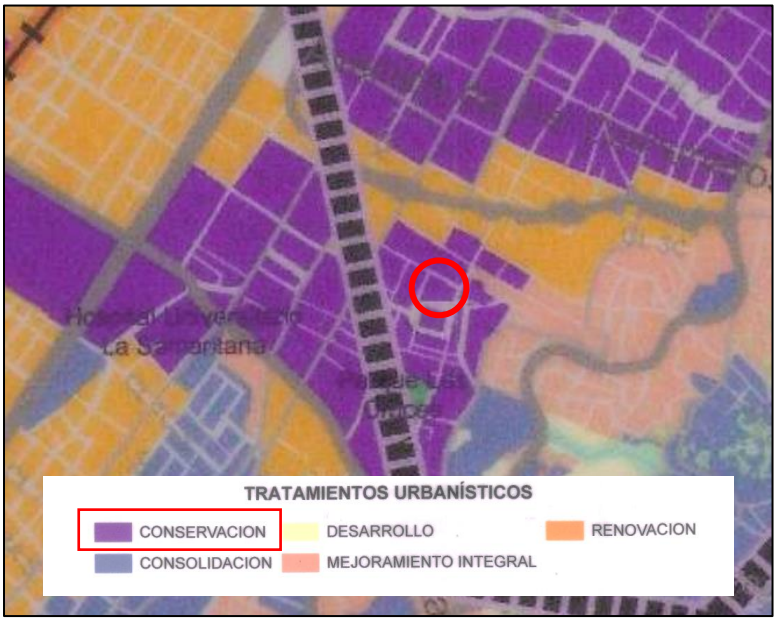
Según el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” el predio objeto de estudio cuenta con las siguientes condiciones reglamentarias:

Cruce normativo Áreas de actividad y usos del suelo POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Áreas de actividad y uso del suelo - Decreto 555 de 2021

Cruce normativo Tratamiento urbanísticos - POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Tratamientos urbanísticos - Decreto 555 de 2021

CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	23 Centro Histórico
ÁREA ACTIVIDAD	Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP BIC Nacional

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Conservación.
INDICE BASE	Resultante.
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.

Fuente: Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

Educativo de escala zonal y vecinal, cultural de escala zonal y vecinal, bienestar social escala zonal y vecinal, seguridad ciudadana escala zonal, defensa y justicia zonal, abastecimiento de alimentos urbana, servicios de la administración pública zonal, servicios financieros escala zonal y urbana, servicios alimentarios zonal, servicios profesionales técnicos especializados escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento escala zonal y vecinal, comercio a escala zonal y vecinal A y vecinal B.

5.3. USOS RESTRINGIDOS:

Culto a escala urbana y metropolitana, servicios de parqueadero escala urbana, servicios turísticos escala urbana, servicios de diversión y esparcimiento de escala urbana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

Aunque el Decreto 555 de 2021 establece la normativa general aplicable al predio, los lineamientos específicos relacionados con el Tratamiento, el Área de Actividad, el Nivel de Intervención y los parámetros de edificabilidad están definidos en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura. Esta

resolución aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá, reconocido como bien de interés cultural de carácter nacional. Posteriormente, la Resolución 092 del 24 de febrero de 2023 modificó y actualizó dicho plan, reafirmando su vigencia.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de estudio se encuentra en el sector catastral Las Cruces, presenta frente sobre la Diagonal 2 BIS, y se ubica entre la Carrera 4 y la Carrera 5, cuenta con ubicación medianera.



Fuente: Mapas Bogotá

6.2. LINDEROS

LINDEROS	
POR EL NORTE	En ocho metros (8,00 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_01_0000.
POR EL SUR	En ocho metros con dieciocho centímetros (8,18 mts) con la Diagonal 2 BIS.

POR EL ORIENTE	En catorce metros con cincuenta y siete centímetros (14,57 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_01_0000.
POR EL OCCIDENTE	En ocho metros con noventa y seis centímetros (8,96 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_05_0000 y en seis metros con cuatro centímetros (6,04 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_06_0000.

Fuente: Registro topográfico No. CRCS28_02_0000

6.3. TOPOGRÁFIA:

El predio presenta topografía plana.

6.4. FORMA GEOMÉTRICA:

Regular.

6.5. FRENTE:

8,18 metros.

6.6. FONDO:

14,57 metros aproximadamente.

6.7. ÁREA TERRENO:

FUENTE	ÁREA (m2)
Consulta VUR para el folio de matrícula 50C-767183	180 Varas cuadradas= 125,8 m2 aprox.
Escritura Pública No. 767 del 24 de marzo de 2023 radicada en la Notaria 2 de Tunja.	180 Varas cuadradas= 125,8 m2 aprox.
Registro Topográfico CRCS28_02_0000	104,58
ÁREA ADAPTADA	**104,58**

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de estudio cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía y gas natural.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN:

Construcción desarrollada en dos pisos. El primer piso cuenta con local, bodega, 5 habitaciones, un baño de servicio y cocina. El segundo piso cuenta con cocina, baño, dos alcobas y zona de ropas.

Construcción destinada a vivienda			
Construcción convencional con estructura en vigas y columnas de concreto, sobre cimentación en placa de concreto, placa de entrepiso en concreto y cubierta en tejas de plástico y fibrocemento sobre estructura de madera. Piso en madera, cemento afinado y baldosa de cemento. Puerta de acceso metálica, puertas internas y ventanas en madera. Su fachada está revestida con pintura.			
Área	**Edad Aproximada**	**Estado De Conservación**	**Vida Útil (Años)**
138,40 m^2	59 años	Regular a malo	100

Ítem	**Descripción**
Sótanos	No aplica.
Cimentación	Placa en concreto.
Estructura	Vigas y columnas.
Fachada	Pintura.
Cubierta	Teja de plástico y fibrocemento sobre estructura de madera.
Cielo Raso	No presenta.
Muros	Pañete y pintura.
Pisos	Piso en madera, cemento afinado y baldosa de cemento.
Carpintería Metálica	Puerta de acceso.
Carpintería Madera	Ventanas y puertas internas.
Baños	Baño sencillo con muros recubiertos en baldosa de cerámica unicolor, cuenta con todos los servicios.
Cocina	Cocina sencilla.
No. PISOS	Dos (2).
Uso	Vivienda.

Fuente: Inspección física al inmueble.

7.2. AREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA(m^2)	URBANO NO PROTEGIDO (m^2)	SOBRANTE (m^2)	TOTAL (m^2)
Construcción de 2 pisos	59	138,40	138,40	0	138,40

Fuente: Registro Topográfico CRCS28_02_0000

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4. OTROS:

No aplica.

8. METODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de la construcción establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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. Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, ubicación en las zonas con la misma norma urbanística.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del costo de la construcción, se utilizó la metodología de Costo de Reposición Depreciado (CRD) el cual se entiende como la cuantía monetaria utilizada para reproducir el inmueble, sustrayendo de este valor, el monto económico producto del porcentaje estado de conservación actual de acuerdo a la metodología de Heidecke establecida en la Resolución 620 del año 2008. Para poder calcular el CRD se tiene que emplear el Costo de Reposición a Nuevo (CRN) que consiste en una ponderación de los diferentes componentes que constituyen la construcción, el tipo de materiales y la tipología constructiva, lo cual implica a su vez, considerar los costos directos (materiales, mano de obra y equipos) y los indirectos (diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos).

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Urbano no protegido:

Para determinar el valor del terreno del predio objeto de avalúo, se llevó a cabo un estudio de mercado en cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente los artículos 1 y 10. En este análisis se consolidó una muestra representativa de cuatro predios ofertados para la venta en el sector de Las Cruces, teniendo en cuenta las características del mercado local.

A cada uno de los predios se les descontó el valor de la construcción conforme a los lineamientos de los artículos 3 y 13 de la resolución mencionada. Una vez deducido este valor del precio de venta, se obtuvo el valor correspondiente al terreno para cada predio.

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL			
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	MARINA	3138546181 - 3212789818	

Fuente: Investigación inmobiliaria. Elaboración Propia

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**



Fuente: Google Earth.

La muestra incluyó inmuebles con áreas de terreno que oscilan entre 181,90 m² y 712,60 m², con valores de terreno por metro cuadrado entre $1.606.898 y $1.880.805. El análisis comparativo consideró la ubicación, el área de terreno y construcción, el estado de conservación, y las normativas de uso del suelo, garantizando que los predios fueran comparables con el objeto de avalúo. Este análisis arrojó un coeficiente de variación menor al límite máximo permitido del 7,5%, confirmando la consistencia de los datos y permitiendo utilizar el promedio como indicador confiable.

Se adoptó el valor del límite superior que asciende a los $1.910.000, como el valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de avalúo. Esta decisión se fundamenta en la mejor ubicación del predio respecto a su cercanía a la Plaza de Mercado de Las Cruces, con respecto a los predios de la muestra del estudio de mercado que se encuentra más alejados de este punto estratégico.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor comercial de la construcción, se utilizó el método de reposición, conforme al Decreto No. 1420 de 1998 y la Resolución No. 0620 de 2008 del IGAC. Este método calcula el costo de construir un inmueble similar, aplicando una depreciación según el estado de conservación de la edificación. Para ello, se emplearon los valores de reposición, ajustados según la conservación de las construcciones en el predio en estudio.

Para ello se define un presupuesto de obra según los criterios anteriores, con el fin de estimar el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante el criterio de estado de conservación de Heidecke.

Para esta construcción se adopta un valor de reposición de (Consultar detalle del presupuesto de obra en el anexo No. 3):

DESTINO	ÁREA (m^2)	VALOR DE REPOSICIÓN
Residencial	138,40	$1.468.000

Fuente: Propia.

A continuación, se presenta el proceso de depreciación:

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN (HEIDECKE)					
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	VALOR TIPOLOGÍA	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR DEPRECIADO COMERCIAL	VALOR REDONDEADO
Residencial	$ 1.468.000	3,5	33,20%	$ 980.624	$ 981.000

Fuente: Propia.

Finalmente se presenta el valor adaptado para la construcción en cuestión:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Residencial	m^2	138,40	$ 981.000	$135.770.400

Fuente: Propia.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se analizó la localización del inmueble en Bogotá D.C., considerando el área de actividad y tratamiento correspondiente según el Decreto 555 de 2021.
- Se detalló la ubicación específica del inmueble y se evaluó su destinación actual, así como su estado de conservación y mantenimiento.
- Se tomaron en cuenta las características físicas del terreno, como la forma geométrica, topografía, dimensiones, frente y norma de uso.
- El área de construcción fue obtenida del registro Topográfico

suministrado, con la posibilidad de que haya diferencias respecto a la base de datos de la UAECD.

- En cuanto a la construcción, se evaluaron variables como la edad, estado de conservación, tipología y materiales utilizados.
- Se adopto el área de terreno comprendida en el Registro Topográfico a causa de que esta se encuentra especificada en los documentos de título en varas cuadradas y se adopta como un área aproximada, la cual varia con la medida en el RT.
- El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, determinado por lo que un comprador y vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir en un mercado abierto y sin presiones.
- Según el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el avalúo tiene una vigencia de un año, siempre que no se presenten cambios en las condiciones físicas, normativas o económicas del inmueble.
- El informe no constituye un estudio jurídico de los títulos del predio.

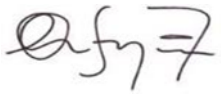
11. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL URBANO	
DIRECCIÓN	DG 2 BIS 4A 82
CHIP	AAA0032XYEA
FOLIO DE MATRÍCULA	50C-767183

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1	Terreno	104,58	m^2	$1.910.000	$199.747.800
2	Casa (2 pisos)	138,40	m^2	$981.000	$135.770.400
TOTAL AVALÚO COMERCIAL					**$335.518.200**

SON: TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente,



Oscar Hernando Suárez
Representante Legal - Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-79531170



Melquicedec Mena Parra
Comité de avalúos - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-79505363



Natalia Bernal López
Perito Avaluador - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-1010247235

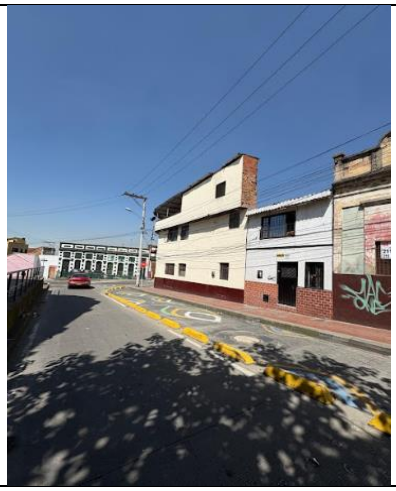
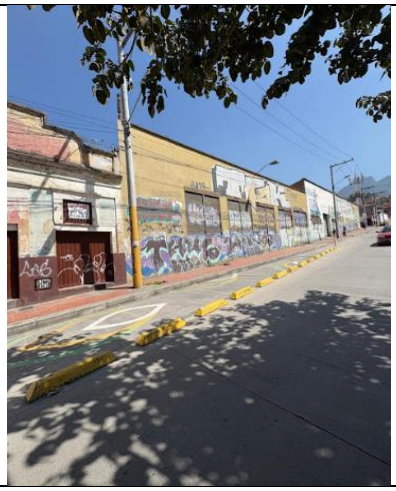


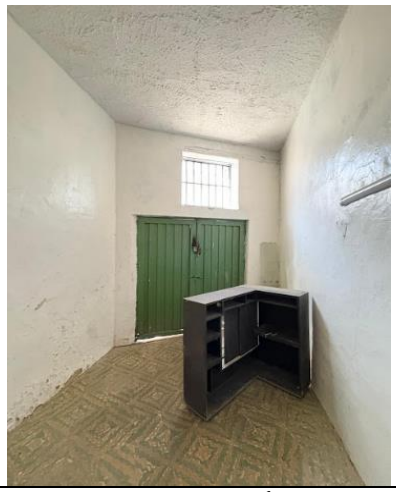
Jorge Eduardo Forero Torres
Gerente- Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-1033759954

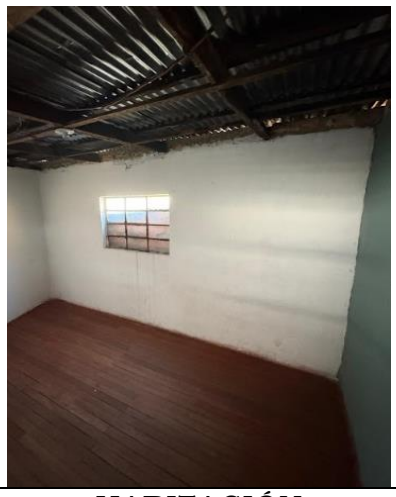
FECHA DE ELABORACIÓN: (08/01/25)

12. ANEXOS

12.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
FACHADA	ENTORNO
	
ENTORNO	ACCESO
	
HABITACIÓN	HABITACIÓN

	
HABITACIÓN	HABITACIÓN
	
HALL	HABITACIÓN
	
HABITACIÓN	BAÑO

	
ZONA DE ROPAS	ZONA DE ROPAS
	
BAÑO	HABITACIÓN
	
HABITACIÓN	HABITACIÓN

12.2. ESTUDIO DE MERCADO

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL				
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA CUENTA CON 2 LOCALES LA CONSTRUCCIONES ANTIGUA, TIPO CONSERVACIÓN.	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LOTE EL CUAL CUENTA CON 2 LOCALES, 1 APARTAMENTO CON 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR Y 1 APARTAMENTO CON 2 ALCOBAS, BAÑO, COCINA, SALA COMEDOR Y 1 HABITACIÓN GRANDE APARTE, CUENTA CON LOTE APARTE PARA CONSTRUIR, REMODELADA HACE 7 AÑOS	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LA CUAL CUENTA CON UNA CONSTRUCCIÓN DE DOS NIVELES EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. SUGIEREN DEMOLER Y CONSTRUIR DE NUEVO. SE OFERTA A 2 MILLONES POR METRO CUADRADO DE TERRENO	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA, SEGÚN INDICA EL PROPIETARIO LA CASA ESTA PARA DEMOLER DEBIDO A SU ANTIGÜEDAD Y DETERIORO	MARINA	3138546181 - 3212789818	

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**

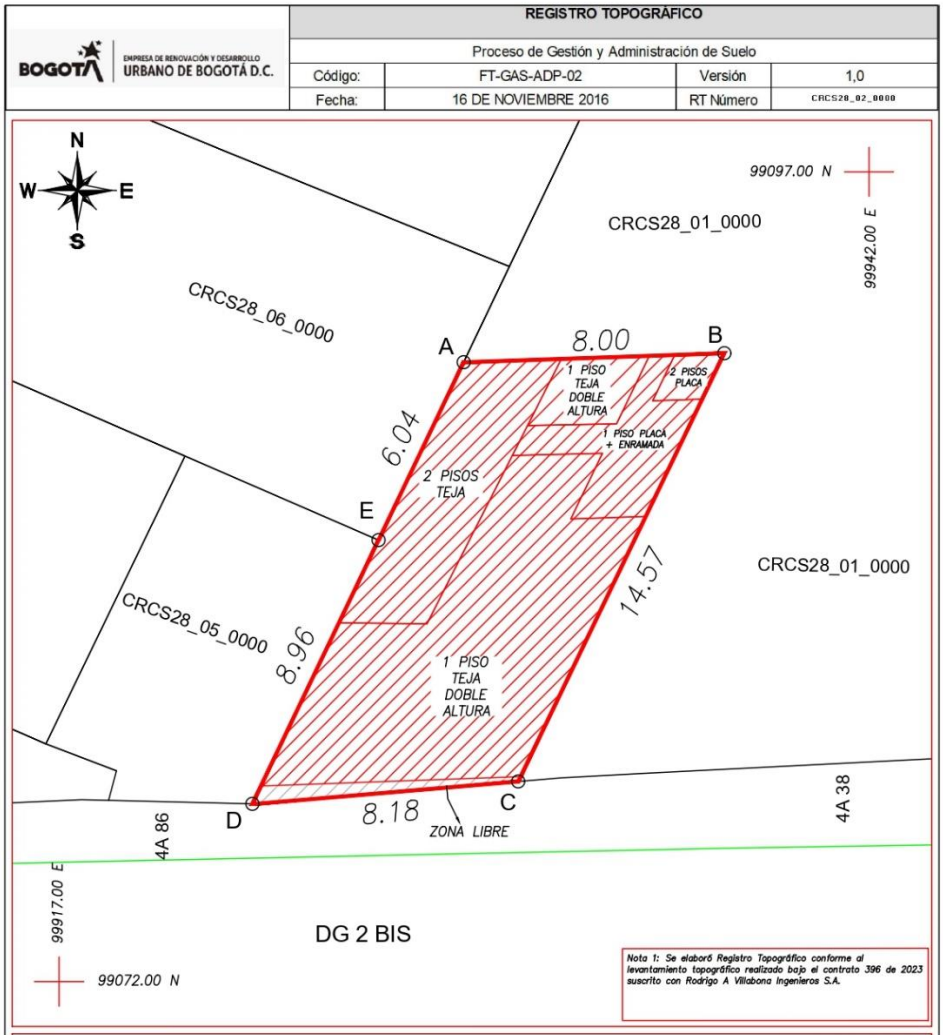
12.3. PRESUPUESTO DE OBRA

Presupuesto Construcción

EDIFICACIÓN PARA PREDIOS DE INTERES Y/O CONSERVACIÓN, CONSTRUCCIÓN SENCILLA - CLASE BAJA

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 6.414.961,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 24.210.349,68
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 2.801.655,37
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 17.600.343,20
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 157.079.780,39
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 11.960.091,82
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 24.002.189,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 4.963.171,00
9,00	CUBIERTAS	$ 56.085.300,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ 32.286.316,60
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 1.212.872,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 1.557.210,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 968.899,70
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 290.400,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 8.428.137,60
16,00	CERRAJERÍA	$ 673.092,00
17,00	EXTERIORES	$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 6.161.039,67
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 83.723.130,00
COSTO DIRECTO		$ 440.418.939,02
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		1468063,13
COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)		$ -
COSTO TOTAL		$ 1.468.063,13
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 1.468.000,00

12.4. REGISTRO TOPOGRÁFICO



12.5. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

PIN de Validación: a7c70a05

https://www.raa.org.co

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

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

El señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010247235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010247235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Página 1 de 4

PIN de Validación: a7c70a05

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a7c70a05

https://www.raa.org.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 42 A SUR # 88 - 22
Teléfono: 3057122395
Correo Electrónico: nata99nata@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

PIN de Validación: a7c70a05

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010247235

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

a7c70a05

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS

DIRECCIÓN

DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

RENOBO
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Nombre del funcionario que realiza la verificación: **LUIS EDUARDO GOMEZ DAZA**

Empresa Contratista: **LONJACUN SAS**

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: **RT CRCS28-03-0000, AVALÚO 2024-005**

Fecha: **19-dic-24**

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)	X		
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad	X		
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria		X	
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		

30	Número de pisos de la construcción.	**X**		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			**X**
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			**X**
33	Consideraciones para la estimación de valor.	**X**		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	**X**		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	**X**		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	**X**		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			**X**
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	**X**		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	**X**		

OBSERVACIONES

APROBADO: FECHA DE RECIBO 18/12/2024
RADICADO RENOBO E2024011890 del 18/12/2024

LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA

Fecha solicitud revisión: _____

Fecha recibo revisión: _____

Fecha solicitud impugnación: _____

Fecha recibo impugnación: _____

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
RENOBO RAD:E2024011890
Fecha: 2024-12-18 15:44:37
Remitente: LONJACUN
Fol: 29 Anexos: 0

Bogotá, 18 de diciembre del 2024.

Doctora

SANDRA MILENA SANTOS PACHECO
Directora Técnica de Gestión Predial
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
Autopista Norte # 97 - 70 Pisos 3 y 7
Bogotá D.C.
Código postal: 110221

Asunto: Respuesta a solicitud de avalúo comercial – RT CRCS28_03_0000.

Referencia: Contrato 475-2024.

Respetada doctora

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 475-2024 celebrado entre la Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ (RENOBO), de manera atenta se remite el avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	DIRECCIÓN
CRCS28_03_0000	2024-005	DG 2 BIS 4A 86

Cordialmente,



JORGE EDUARDO FORERO TORRES.

Gerente- Lonjacun S.A.S.

C.C. 1033759954.

Proyecto_renobo@lonjacun.com.co.

AVALÚO COMERCIAL URBANO

RT No CRCS28_03_0000



DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: DG 2 BIS 4A 86
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-741599
BARRIO: LAS CRUCES
CIUDAD: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C.

SOLICITADO POR:
RENOBO: EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C

ELABORADO POR:
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA.

FECHA DE ELABORACIÓN: 17 DE DICIEMBRE DE 2024
BOGOTÁ, D.C

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	SOLICITANTE:	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
1.2.	RADICACIÓN:	S2024004776 del 03/12/ 2024
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	Comercial urbano
1.4.	TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5.	CHIP:	AAA0032XYFT
1.6.	CÉDULA CATASTRAL	2 BIS 4 20
1.7.	SECTOR CATASTRAL:	003202 – SECTOR LAS CRUCES
1.8.	DESTINO ECONÓMICO:	Residencial
1.9.	FECHA VISITA:	04/12/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

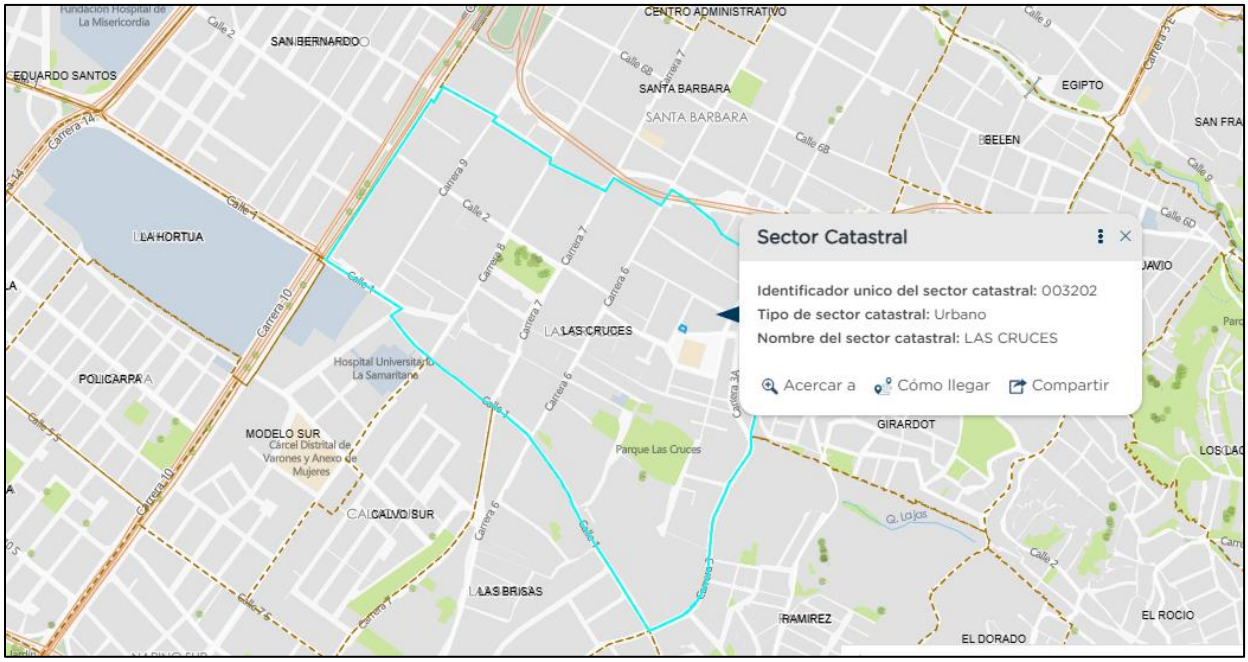
2.1.	PROPIETARIO	Rosalina Mantilla Garcia.
2.2.	ESCRITURA PÚBLICA	No. 1244 del 23 de agosto de 1983 radicada en la Notaria 31 de Bogotá D.C.
2.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-741599

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. CRCS28_03_0000 del 16 de noviembre de 2016.
ÁREAS	Consulta VUR datos básicos y jurídicos para el folio de matrícula No. 50C-741599 consultado el 17 de septiembre de 2024.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y Sistema Integrado de Información Catastral. (SIIC).
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Las Cruces, se ubica en la Unidad de Planeamiento Local Centro y en la localidad de Santafé de la ciudad de Bogotá D.C, el cual limita:

LINDEROS	
POR EL NORTE	Con la Calle 3 y con los sectores catastrales de Lourdes y Santa Barbara.
POR EL SUR	Con la Calle 1 y los sectores catastrales Modelo Sur, Calvo Sur y las Brisas.
POR EL ORIENTE	Con la Carrera 3 y con los sectores catastrales de Lourdes, Girardot y Ramírez.
POR EL OCCIDENTE	con la Calle 17F (CL 17F), el sector catastral Puente Grande (006418).

Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de las Cruces donde se localiza el inmueble objeto de estudio corresponde a un sector histórico y tradicional de Bogotá, conocido por su desarrollo residencial en edificaciones antiguas de estilo colonial y republicano. Predomina el uso habitacional, con presencia de comercio local a pequeña escala en calles principales y zonas de acopio, como la Plaza de Mercado de Las Cruces. Este comercio incluye expendios de alimentos, productos básicos y servicios. Adicionalmente, se identifican dinámicas de turismo cultural y religioso.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Las edificaciones del sector combinan construcciones antiguas, algunas en proceso de deterioro debido a su antigüedad, y otras renovadas o en rehabilitación para mantener su valor patrimonial. También se evidencian proyectos residenciales de baja y media densidad en áreas específicas, como sobre la Carrera 6 y la Calle 6A, lo que refleja un interés en la revitalización urbana del barrio. Estas nuevas edificaciones conservan en su mayoría la escala tradicional del barrio, respetando el entorno histórico.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El barrio se clasifica predominantemente en el estrato 2, según el Decreto 551 de 2019. Esta clasificación refleja una población con ingresos bajos y medios, en su mayoría compuesta por familias tradicionales y personas mayores que han habitado el barrio por décadas. El estrato asignado se aplica únicamente al uso residencial, conforme a la Ley 142 de 1994.

4.5.VÍAS DE ACCESO

El barrio cuenta con una conectividad vial estratégica que facilita el acceso al centro de la ciudad y a otras localidades. Las principales vías de acceso incluyen:

- ***Avenida Carrera 10:*** Avenida principal con cuatro calzadas, utilizada por transporte público masivo como TransMilenio.
- ***Carrera 6:*** Vía de doble calzada que conecta el sector con el centro histórico.
- ***Calle 6 y Calle 7:*** Calles que comunican Las Cruces con sectores cercanos y son utilizadas por vehículos y peatones. A pesar de su buen estado general, algunas calles internas del barrio son estrechas y empinadas, típicas de su diseño histórico.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El barrio cuenta con cobertura completa de servicios públicos básicos, incluyendo acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telefonía. Además, dispone de alumbrado público eficiente y sistema de recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

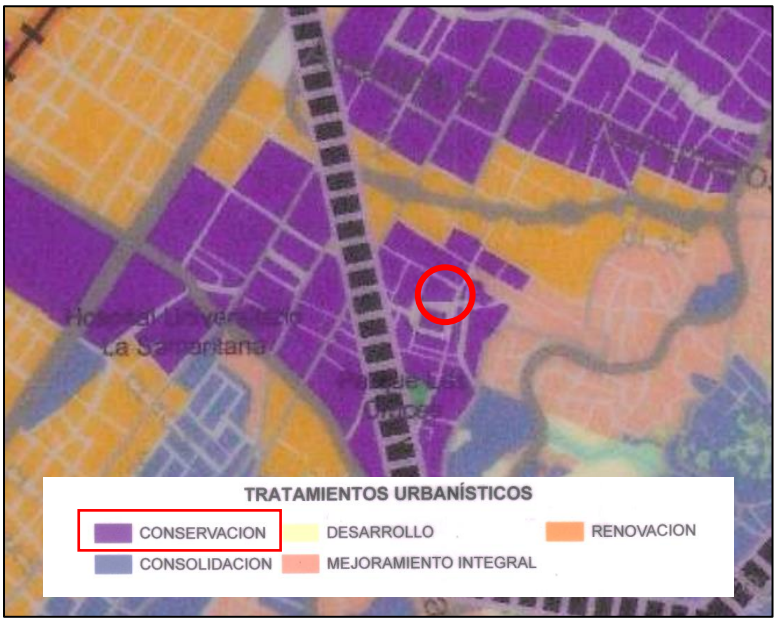
Según el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” el predio objeto de estudio cuenta con las siguientes condiciones reglamentarias:

Cruce normativo Áreas de actividad y usos del suelo POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Áreas de actividad y uso del suelo - Decreto 555 de 2021

Cruce normativo Tratamiento urbanísticos - POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Tratamientos urbanísticos - Decreto 555 de 2021

CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	23 Centro Histórico
ÁREA ACTIVIDAD	Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP BIC Nacional
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Conservación.
INDICE BASE	Resultante.
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.

Fuente: Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

Educativo de escala zonal y vecinal, cultural de escala zonal y vecinal, bienestar social escala zonal y vecinal, seguridad ciudadana escala zonal, defensa y justicia zonal, abastecimiento de alimentos urbana, servicios de la administración pública zonal, servicios financieros escala zonal y urbana, servicios alimentarios zonal, servicios profesionales técnicos especializados escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento escala zonal y vecinal, comercio a escala zonal y vecinal A y vecinal B.

5.3. USOS RESTRINGIDOS:

Culto a escala urbana y metropolitana, servicios de parqueadero escala urbana, servicios turísticos escala urbana, servicios de diversión y esparcimiento de escala urbana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

Aunque el Decreto 555 de 2021 establece la normativa general aplicable al predio, los lineamientos específicos relacionados con el Tratamiento, el Área de Actividad, el Nivel de Intervención y los parámetros de edificabilidad están definidos en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura. Esta resolución aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá, reconocido como bien de interés cultural de carácter nacional. Posteriormente, la Resolución 092 del 24 de febrero de 2023 modificó y actualizó dicho plan, reafirmando su vigencia.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de estudio se encuentra en el sector catastral Las Cruces, presenta frente sobre la Diagonal 2 Bis, ubicado entre la Carrera 4 y Carrera 5 frente a la plaza de mercado de las Cruces, cuenta con ubicación medianera.



Fuente: Mapas Bogotá

6.2. LINDEROS

LINDEROS	
POR EL NORTE	En seis metros cuarenta y siete centímetros (6,47 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_06_0000.
POR EL SUR	En cuatro metros cuarenta y un centímetros (4,41 mts) con la DG 2 BIS y en dos metros treinta y dos centímetros (2,32 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_04_0000.
POR EL ORIENTE	En ocho metros noventa y seis centímetros (8,96 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_02_0000.
POR EL OCCIDENTE	En nueve metros ochenta centímetros (9,80 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_05_0000 y en noventa y cuatro centímetros (0,94 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_04_0000.

Fuente: Registro topográfico No. CRCS28_03_0000

6.3. TOPOGRÁFIA:

El predio presenta topografía plana.

6.4. FORMA GEOMÉTRICA:

Irregular.

6.5. FRENTE:

4,41 metros.

6.6. FONDO:

No aplica.

6.7. ÁREA TERRENO:

FUENTE	ÁREA (m2)
Consulta VUR para el folio de matrícula 50C-741599	63,70
Escritura No. 1244 del 23 de agosto de 1983 radicada en la Notaria 31 de Bogotá D.C.	44,10
Escritura de aclaración No. 1180 del 13 de marzo de 1989 radicada en la Notaria 31 de Bogotá D.C.	63,70
Registro Topográfico CRCS28_03_0000	63,43
ÁREA ADAPTADA	**63,70**

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de estudio cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telefonía.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN:

Construcción desarrollada en dos pisos, el primer piso cuenta con una fábrica de pinturas, dos habitaciones, sala, zona de ropas, cocina y baño social. El segundo piso cuenta con hall de acceso, tres habitaciones, cocina, comedor, zona de ropas y baño.

Construcción de dos pisos destinada a vivienda			
Construcción convencional con estructura en vigas y columnas de concreto, sobre cimentación en placa de concreto, placa de entrepiso en concreto y cubierta en tejas de plástico sobre estructura metálica. Pisos en baldosa de cerámica y ladrillo rojo. Puerta de acceso, puertas internas y ventanas metálicas. Su fachada está revestida con ladrillo y pintura.			
Área	**Edad Aproximada**	**Estado De Conservación**	**Vida Útil (Años)**
121,83 m²	59 años (4 años aprox. el segundo piso)	Bueno	100 (1er piso) 100 (2do piso)

Ítem	**Descripción**
Sótanos	No aplica.
Cimentación	Placa en concreto.
Estructura	Vigas y columnas.
Fachada	Ladrillo y pintura.
Cubierta	Teja plástica sobre cerchas metálicas.
Cielo Raso	En pvc.
Muros	Pañete y pintura.
Pisos	Baldosa de cerámica y ladrillo rojo.
Carpintería Metálica	Puertas de acceso, puertas interiores y ventanas.
Carpintería Madera	No aplica.
Baños	Baños con acabados sencillos con piso y muros recubiertos en baldosa de cerámica, cuentan con todos los servicios.
Cocina	Cocina sencilla con mesón en concreto con entrepaño enchapado en baldosa.
No. PISOS	Dos (2).
Uso	Vivienda.

Fuente: Inspección física al inmueble.

7.2. AREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA(m^2)	URBANO NO PROTEGIDO (m^2)	SOBRANTE (m^2)	TOTAL (m^2)
Construcción primer piso	59	61,34	61,34	0	61,34
Construcción segundo piso	4	60,49	60,49	0	60,49

Fuente: Registro Topográfico CRCS28_03_0000

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4. OTROS:

No aplica.

8. METODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de la construcción establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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. Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, ubicación en las zonas con la misma norma urbanística.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del costo de la construcción, se utilizó la metodología de Costo de Reposición Depreciado (CRD) el cual se entiende como la cuantía monetaria utilizada para reproducir el inmueble, sustrayendo de este valor, el monto económico producto del porcentaje estado de conservación y edad actual de acuerdo a la metodología de Fitto y Corvini y con respecto al estado de conservación según la metodología de Heidecke establecidas en la Resolución 620 del año 2008. Para poder calcular el CRD se tiene que emplear el Costo de Reposición a Nuevo (CRN) que consiste en una ponderación de los diferentes componentes que constituyen la construcción, el tipo de materiales y la tipología constructiva, lo cual implica a su vez, considerar los costos directos (materiales, mano de obra y equipos) y los indirectos (diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos).

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Urbano no protegido:

Para determinar el valor del terreno del predio objeto de avalúo, se llevó a cabo un estudio de mercado en cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente los artículos 1 y 10. En este análisis se consolidó una muestra representativa de cuatro predios ofertados para la venta en el sector de Las Cruces, teniendo en cuenta las características del mercado local.

A cada uno de los predios se les descontó el valor de la construcción conforme a los lineamientos de los artículos 3 y 13 de la resolución mencionada. Una vez deducido este valor del precio de venta, se obtuvo el valor correspondiente al terreno para cada predio.

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL			
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	MARINA	3138546181 - 3212789818	

Fuente: Investigación inmobiliaria. Elaboración Propia

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**



Fuente: Google Earth.

La muestra incluyó inmuebles con áreas de terreno que oscilan entre 181,90 m² y 712,60 m², con valores de terreno por metro cuadrado entre $1.606.898 y $1.880.805. El análisis comparativo consideró la ubicación, el área de terreno y construcción, el estado de conservación, y las normativas de uso del suelo, garantizando que los predios fueran comparables con el objeto de avalúo. Este análisis arrojó un coeficiente de variación menor al límite máximo permitido del 7,5%, confirmando la consistencia de los datos y permitiendo utilizar el promedio como indicador confiable.

Se adoptó el valor del límite superior que asciende a los $1.910.000, como el valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de avalúo. Esta decisión se fundamenta en la mejor ubicación del predio respecto a su cercanía a la Plaza de Mercado de Las Cruces, con respecto a los predios de la muestra del estudio de mercado que se encuentra más alejados de este punto estratégico.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor comercial de la construcción, se utilizó el método de reposición, conforme al Decreto No. 1420 de 1998 y la Resolución No. 0620 de 2008 del IGAC. Este método calcula el costo de construir un inmueble similar, aplicando una depreciación según el estado de conservación de la edificación. Para ello, se emplearon los valores de reposición, ajustados según la conservación de las construcciones en el predio en estudio.

Para ello se define un presupuesto de obra según los criterios anteriores, con el fin de estimar el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante el criterio de estado de conservación de Heidecke para la construcción en primer piso y de Fitto y Corvini para el segundo piso.

Para estas construcciones se adopta un valor de reposición de (Consultar detalle del presupuesto de obra en el anexo No. 3):

DESTINO	ÁREA (m^2)	VALOR DE REPOSICIÓN
Residencial 1er piso	61,34	$1.860.000
Residencial 2do piso	60,49	$1.406.000

Fuente: Propia.

A continuación, se presenta el proceso de depreciación:

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN (HEIDECKE)					
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	VALOR TIPOLOGÍA	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR DEPRECIADO COMERCIAL	VALOR REDONDEADO
Residencial 1er piso	$ 1.860.000	2,0	2,52%	$ 1.813.128	$ 1.813.000

Fuente: Propia.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN (FITTO Y CORVINI)									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Residencial 2do piso	4	100	4,00%	2,0	4,56%	$ 1.406.000	$ 64.163	$ 1.341.837	$ 1.341.000

Fuente: Propia.

Finalmente se presenta el valor adaptado para la construcción en cuestión:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Residencial 1er piso	m^2	61,34	$ 1.813.000	$111.209.420
Residencial 2do piso	m^2	60,49	$ 1.341.000	$81.117.090

Fuente: Propia.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se analizó la localización del inmueble en Bogotá D.C., considerando el área de actividad y tratamiento correspondiente según el Decreto 555 de

2021.

- Se detalló la ubicación específica del inmueble y se evaluó su destinación actual, así como su estado de conservación y mantenimiento.
- Se tomaron en cuenta las características físicas del terreno, como la forma geométrica, topografía, dimensiones, frente y norma de uso.
- El área de construcción fue obtenida del registro Topográfico suministrado, con la posibilidad de que haya diferencias respecto a la base de datos de la UAECD.
- En cuanto a la construcción, se evaluaron variables como la edad, estado de conservación, tipología y materiales utilizados.
- Se adopto el área de terreno comprendida en la Escritura de aclaración No. 1180 del 13 de marzo de 1989 radicada en la Notaria 31 de Bogotá D.C. la cual realiza la aclaración del área.
- El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, determinado por lo que un comprador y vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir en un mercado abierto y sin presiones.
- Según el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el avalúo tiene una vigencia de un año, siempre que no se presenten cambios en las condiciones físicas, normativas o económicas del inmueble.
- El informe no constituye un estudio jurídico de los títulos del predio.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL URBANO	
DIRECCIÓN	DG 2 BIS 4A 86
CHIP	AAA0032XYFT
FOLIO DE MATRÍCULA	50C-741599

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1	Terreno	63,70	m²	$1.910.000	$121.667.000
Construcción					
2	Casa (1er piso)	61,34	m²	$1.813.000	$111.209.420
3	Casa (2do piso)	60,49	m²	$1.341.000	$81.117.090
Total construcción		121,83	m²		$192.326.510
TOTAL AVALÚO COMERCIAL					**$313.993.510**

SON: TRESCIENTOS TRECE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

Cordialmente,

Oscar Hernando Suárez
Representante Legal - Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-79531170

Melquicedec Mena Parra
Comité de avalúos - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-79505363

Natalia Bernal López
Perito Avaluador - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-1010247235

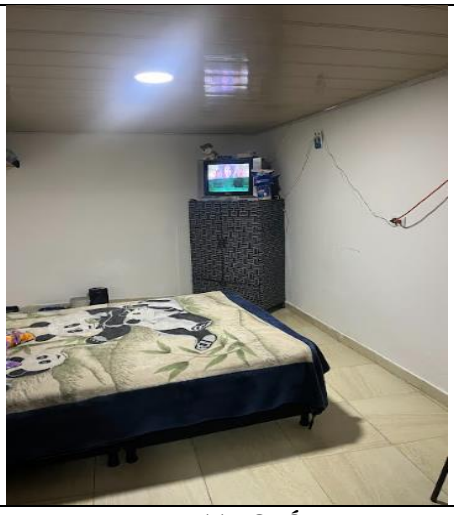
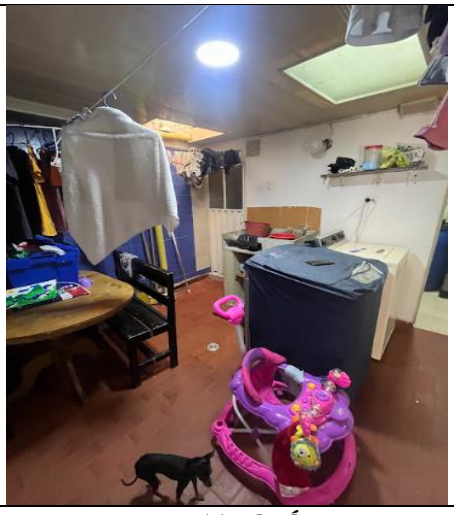
Jorge Eduardo Forero Torres
Gerente- Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-1033759954

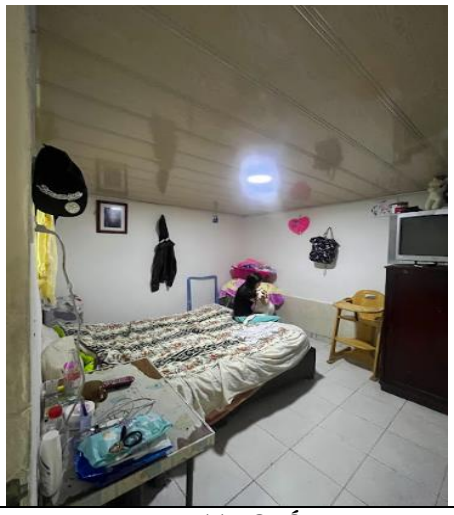
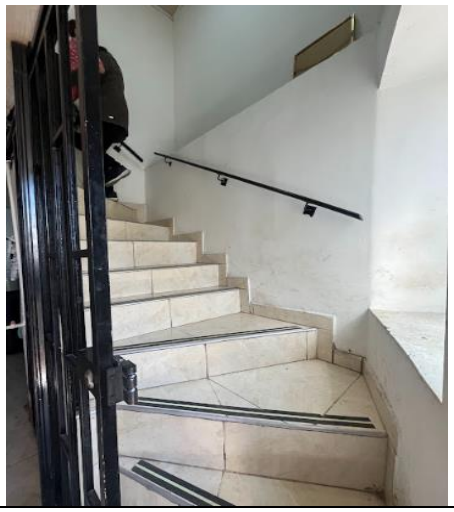
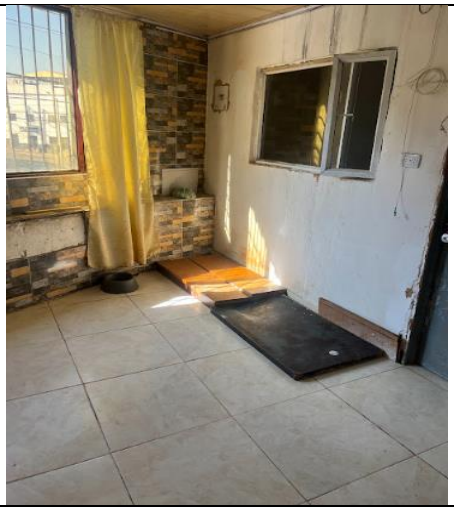
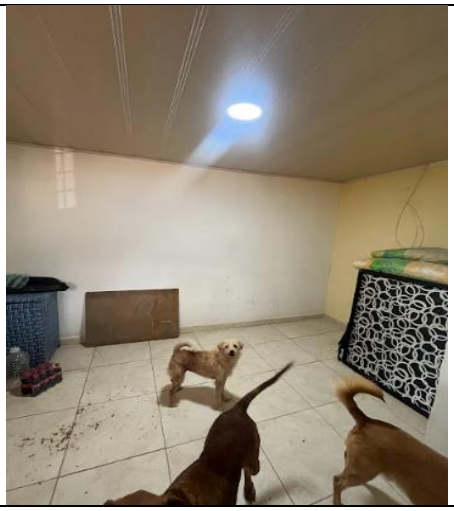
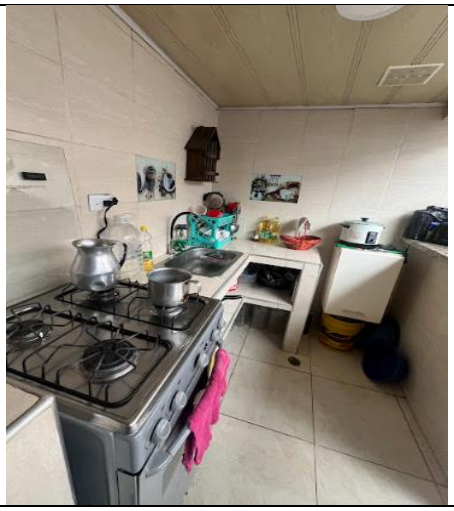
FECHA DE ELABORACIÓN: (17/12/24)

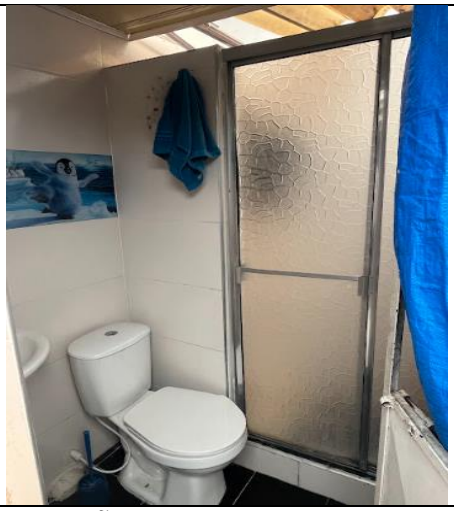
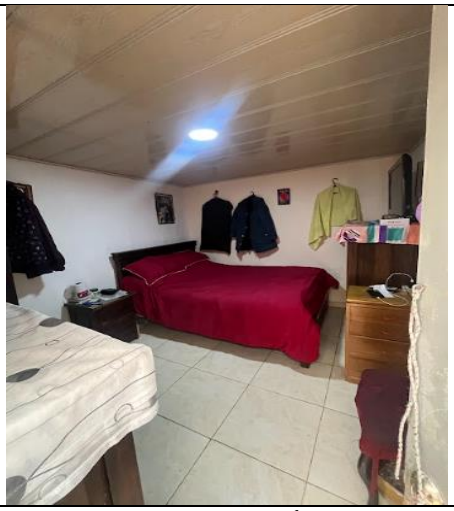
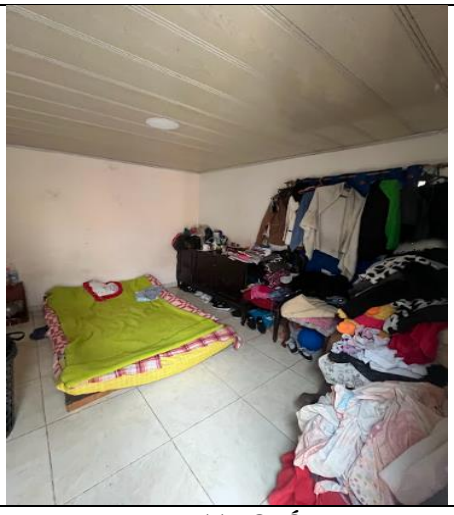
12. ANEXOS

12.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
FACHADA	ENTORNO
	
ENTORNO	NOMENCLATURA

	
FABRICA	FABRICA
	
HABITACIÓN	HABITACIÓN
	
COCINA PRIMER PISO	BAÑO PRIMER PISO

	
HABITACIÓN	ESCALERAS
	
VISTA GENERAL 2DO PISO	VISTA GENERAL 2DO PISO
	
COCINA SEGUNDO PISO	ZONA DE ROPAS

	
BAÑO SEGUNDO PISO	HABITACIÓN
	
HABITACIÓN	CONTADOR DE LUZ
	
CONTADOR DE GAS	CONTADOR DE AGUA

12.2. ESTUDIO DE MERCADO

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL				
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA CUENTA CON 2 LOCALES LA CONSTRUCCIONES ANTIGUA, TIPO CONSERVACIÓN.	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LOTE EL CUAL CUENTA CON 2 LOCALES, 1 APARTAMENTO CON 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR Y 1 APARTAMENTO CON 2 ALCOBAS, BAÑO, COCINA, SALA COMEDOR Y 1 HABITACIÓN GRANDE APARTE, CUENTA CON LOTE APARTE PARA CONSTRUIR, REMODELADA HACE 7 AÑOS	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LA CUAL CUENTA CON UNA CONSTRUCCIÓN DE DOS NIVELES EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. SUGIEREN DEMOLER Y CONSTRUIR DE NUEVO. SE OFERTA A 2 MILLONES POR METRO CUADRADO DE TERRENO	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA, SEGÚN INDICA EL PROPIETARIO LA CASA ESTA PARA DEMOLER DEBIDO A SU ANTIGÜEDAD Y DETERIORO	MARINA	3138546181 - 3212789818	

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**

12.3. PRESUPUESTO DE OBRA

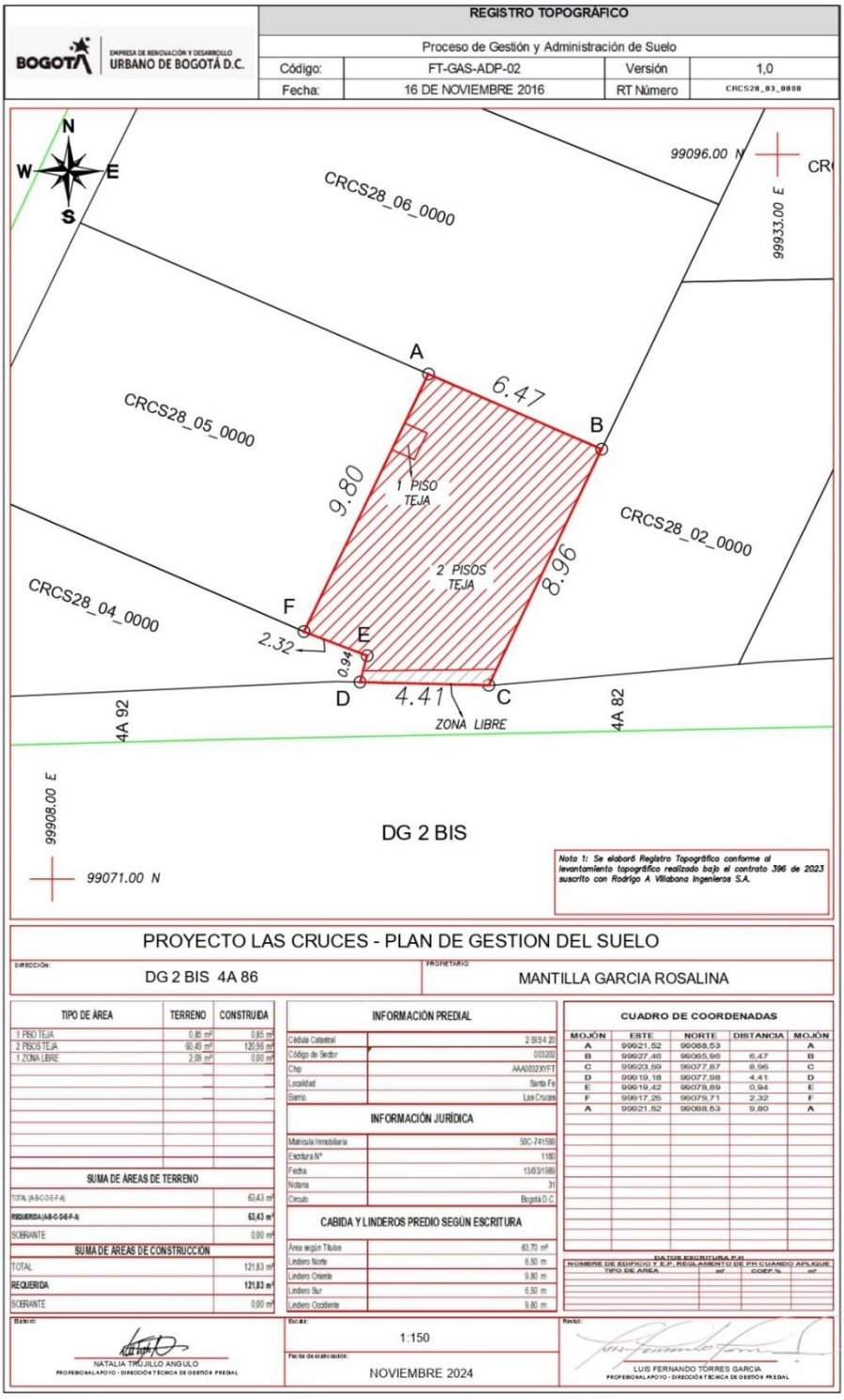
Presupuesto casa (1er piso)

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
EDIFICACIÓN PARA PREDIOS DE INTERES Y/O CONSERVACIÓN, CONSTRUCCIÓN SENCILLA - CLASE MEDIA		
Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 7.636.355,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 44.295.456,37
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 2.070.957,37
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 23.395.969,83
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 157.079.780,39
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 11.960.091,82
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 24.002.189,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 4.963.171,00
9,00	CUBIERTAS	$ 31.877.616,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ 35.943.581,60
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 2.067.017,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 2.848.150,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 2.520.199,44
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 311.399,40
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 29.298.468,00
16,00	CERRAJERÍA	$ 817.396,00
17,00	EXTERIORES	$ 524.382,00
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 12.551.595,48
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 74.420.560,00
COSTO DIRECTO		$ 468.584.335,69
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		1859461,65
COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)		$ -
COSTO TOTAL		$ 1.859.461,65
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 1.859.000,00

Presupuesto casa (2do piso)

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción Vivienda NPH. Tipo 3 [29-40 puntos]. Armazón: Concreto (vigas-columnas). Acabado muros: Pañetado. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Un piso. Distribución: Habitaciones: 4. Baños: 1. Cocinas: 1. Área presupuesto: 105 m2		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 8.243.996
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 8.428.250
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 19.381.729
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 12.856.356
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 1.884.840
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 4.884.437
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 8.982.408
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 1.580.393
9	CUBIERTAS	$ 15.728.654
10	ENCHAPES Y PISOS	$ 9.541.990
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 6.047.337
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 6.815.464
13	CARPINTERIA METÁLICA	$ 1.899.984
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 314.564
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ 2.185.440
16	CERRAJERIA	$ 616.720
17	EXTERIORES	$ 4.585.633
18	ASEO Y LIMPIEZA	$ 1.830.606
19	PERSONAL DE OBRA	$ 31.853.874
51	COSTO DIRECTO	$ 147.662.674
52	COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)	$ 1.406.311
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)(0%)	$ 0
54	COSTO TOTAL	$ 1.406.311
55	VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m²)	**$ 1.406.000**

12.4. REGISTRO TOPOGRÁFICO



12.5. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

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

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

El señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010247235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010247235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Página 1 de 4

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 42 A SUR # 88 - 22
Teléfono: 3057122395
Correo Electrónico: nata99nata@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010247235

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

aae10a78

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS

DIRECCIÓN

DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

RENOBO
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Nombre del funcionario que realiza la verificación: **LUIS EDUARDO GOMEZ DAZA**

Empresa Contratista: **LONJACUN SAS**

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: **RT CRCS28-04-0000, AVALÚO 2024-002**

Fecha: **18-dic-24**

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)	X		
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad	X		
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria		X	
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		

30	Número de pisos de la construcción.	**X**		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			**X**
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			**X**
33	Consideraciones para la estimación de valor.	**X**		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	**X**		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	**X**		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	**X**		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			**X**
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	**X**		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	**X**		

OBSERVACIONES

APROBADO: FECHA DE RECIBO 17/12/2024
RADICADO RENOBO E2024011703 del 17/12/2024

LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA

Fecha solicitud revisión: _____

Fecha recibo revisión: _____

Fecha solicitud impugnación: _____

Fecha recibo impugnación: _____

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
RENOBO RAD:E2024011703
Fecha: 2024-12-17 15:42:41
Remitente: LONJACUN
Fol: 30 Anexos: 0

Bogotá, 17 de diciembre del 2024.

Doctora

SANDRA MILENA SANTOS PACHECO
Directora Técnica de Gestión Predial
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
Autopista Norte # 97 - 70 Pisos 3 y 7
Bogotá D.C.
Código postal: 110221

Asunto: Respuesta a solicitud de avalúo comercial – RT CRCS28_04_0000.

Referencia: Contrato 475-2024.

Respetada doctora

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 475-2024 celebrado entre la Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ (RENOBO), de manera atenta se remite el avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	DIRECCIÓN
CRCS28_04_0000	2024-002	DG 2 BIS 4A 92

Cordialmente,



JORGE EDUARDO FORERO TORRES.

Gerente- Lonjacun S.A.S.

C.C. 1033759954.

Proyecto_renobo@lonjacun.com.co.

AVALÚO COMERCIAL URBANO

RT No CRCS28_04_0000



DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: DG 2 BIS 4A 92
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-574306
BARRIO: LAS CRUCES
CIUDAD: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C.

SOLICITADO POR:
RENOBO: EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C

ELABORADO POR:
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA.

FECHA DE ELABORACIÓN: 16 DE DICIEMBRE DE 2024
BOGOTÁ, D.C

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	SOLICITANTE:	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
1.2.	RADICACIÓN:	S2024004776 del 03/12/ 2024
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	Comercial urbano
1.4.	TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5.	CHIP:	AAA0032XYHY
1.6.	CÉDULA CATASTRAL	2 BIS 4 14
1.7.	SECTOR CATASTRAL:	003202 – SECTOR LAS CRUCES
1.8.	DESTINO ECONÓMICO:	Residencial
1.9.	FECHA VISITA:	05/12/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

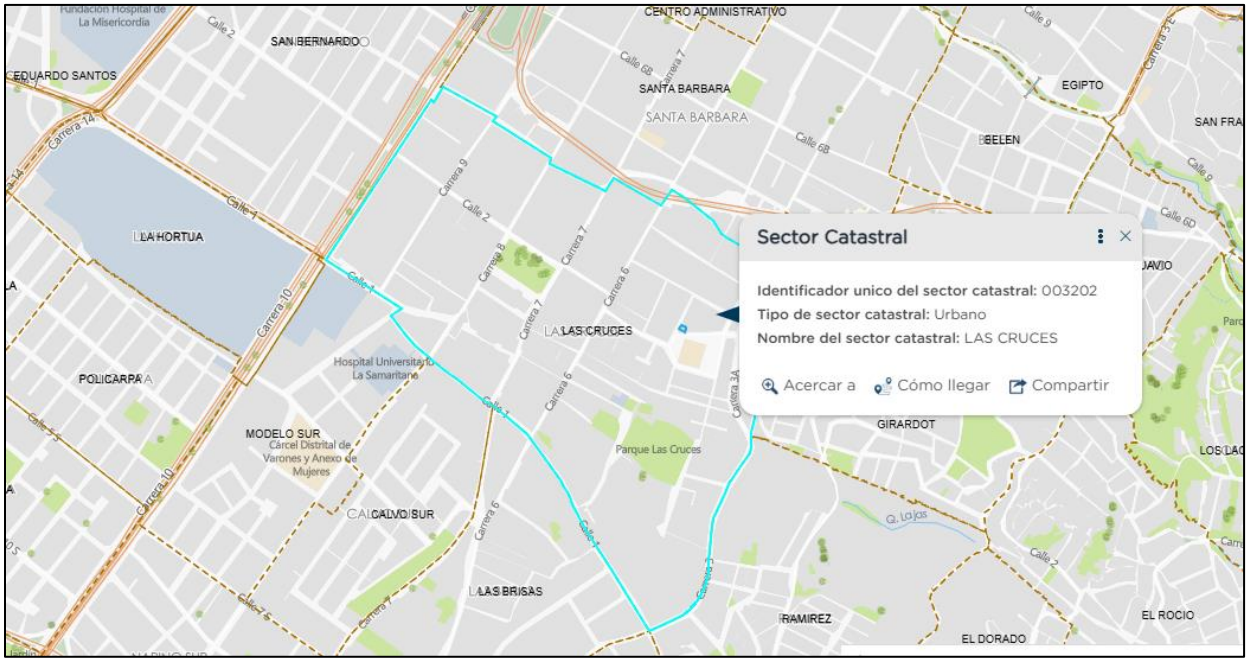
2.1.	PROPIETARIO	Diego Javier Vélez Estrella
2.2.	ESCRITURA PÚBLICA	No. 1775 del 22 de julio de 2020 radicada en la Notaria 18 de Bogotá D.C.
2.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-574306

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. CRCS28_04_0000 del 16 de noviembre de 2016.
ÁREAS	Consulta VUR datos básicos y jurídicos para el folio de matrícula No. 50C-574306 consultado el 20 de septiembre de 2024.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y Sistema Integrado de Información Catastral. (SIIC).
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Las Cruces, se ubica en la Unidad de Planeamiento Local Centro y en la localidad de Santafé de la ciudad de Bogotá D.C, el cual limita:

LINDEROS	
POR EL NORTE	Con la Calle 3 y con los sectores catastrales de Lourdes y Santa Barbara.
POR EL SUR	Con la Calle 1 y los sectores catastrales Modelo Sur, Calvo Sur y las Brisas.
POR EL ORIENTE	Con la Carrera 3 y con los sectores catastrales de Lourdes, Girardot y Ramírez.
POR EL OCCIDENTE	con la Calle 17F (CL 17F), el sector catastral Puente Grande (006418).

Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de las Cruces donde se localiza el inmueble objeto de estudio corresponde a un sector histórico y tradicional de Bogotá, conocido por su desarrollo residencial en edificaciones antiguas de estilo colonial y republicano. Predomina el uso habitacional, con presencia de comercio local a pequeña escala en calles principales y zonas de acopio, como la Plaza de Mercado de Las Cruces. Este comercio incluye expendios de alimentos, productos básicos y servicios. Adicionalmente, se identifican dinámicas de turismo cultural y religioso.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Las edificaciones del sector combinan construcciones antiguas, algunas en proceso de deterioro debido a su antigüedad, y otras renovadas o en rehabilitación para mantener su valor patrimonial. También se evidencian proyectos residenciales de baja y media densidad en áreas específicas, como sobre la Carrera 6 y la Calle 6A, lo que refleja un interés en la revitalización urbana del barrio. Estas nuevas edificaciones conservan en su mayoría la escala tradicional del barrio, respetando el entorno histórico.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El barrio se clasifica predominantemente en el estrato 2, según el Decreto 551 de 2019. Esta clasificación refleja una población con ingresos bajos y medios, en su mayoría compuesta por familias tradicionales y personas mayores que han habitado el barrio por décadas. El estrato asignado se aplica únicamente al uso residencial, conforme a la Ley 142 de 1994.

4.5.VÍAS DE ACCESO

El barrio cuenta con una conectividad vial estratégica que facilita el acceso al centro de la ciudad y a otras localidades. Las principales vías de acceso incluyen:

- ***Avenida Carrera 10:*** Avenida principal con cuatro calzadas, utilizada por transporte público masivo como TransMilenio.
- ***Carrera 6:*** Vía de doble calzada que conecta el sector con el centro histórico.
- ***Calle 6 y Calle 7:*** Calles que comunican Las Cruces con sectores cercanos y son utilizadas por vehículos y peatones. A pesar de su buen estado general, algunas calles internas del barrio son estrechas y empinadas, típicas de su diseño histórico.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El barrio cuenta con cobertura completa de servicios públicos básicos, incluyendo acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telefonía. Además, dispone de alumbrado público eficiente y sistema de recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

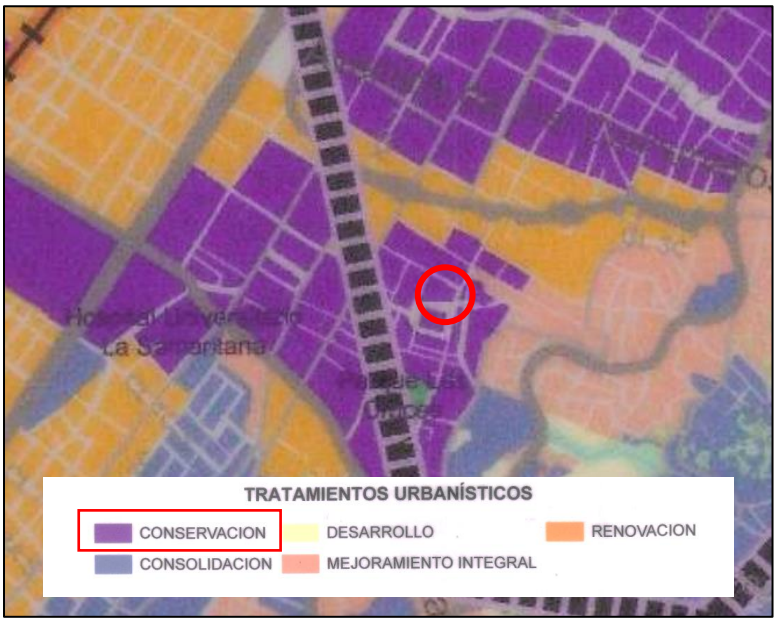
Según el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” el predio objeto de estudio cuenta con las siguientes condiciones reglamentarias:

Cruce normativo Áreas de actividad y usos del suelo POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Áreas de actividad y uso del suelo - Decreto 555 de 2021

Cruce normativo Tratamiento urbanísticos - POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Tratamientos urbanísticos - Decreto 555 de 2021

CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	23 Centro Histórico
ÁREA ACTIVIDAD	Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP BIC Nacional
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Conservación.
INDICE BASE	Resultante.
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.

Fuente: Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

Educativo de escala zonal y vecinal, cultural de escala zonal y vecinal, bienestar social escala zonal y vecinal, seguridad ciudadana escala zonal, defensa y justicia zonal, abastecimiento de alimentos urbana, servicios de la administración pública zonal, servicios financieros escala zonal y urbana, servicios alimentarios zonal, servicios profesionales técnicos especializados escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento escala zonal y vecinal, comercio a escala zonal y vecinal A y vecinal B.

5.3. USOS RESTRINGIDOS:

Culto a escala urbana y metropolitana, servicios de parqueadero escala urbana, servicios turísticos escala urbana, servicios de diversión y esparcimiento de escala urbana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

Aunque el Decreto 555 de 2021 establece la normativa general aplicable al predio, los lineamientos específicos relacionados con el Tratamiento, el Área de Actividad, el Nivel de Intervención y los parámetros de edificabilidad están definidos en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura. Esta resolución aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá, reconocido como bien de interés cultural de carácter nacional. Posteriormente, la Resolución 092 del 24 de febrero de 2023 modificó y actualizó dicho plan, reafirmando su vigencia.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de estudio se encuentra en el sector catastral Las Cruces, presenta frente sobre la intersección entre la Carrera 5 y Diagonal 2 BIS, cuenta con ubicación esquinera.



Fuente: Mapas Bogotá

6.2. LINDEROS

LINDEROS	
POR EL NORTE	En trece metros (13,00 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_05_0000 y en dos metros treinta y dos centímetros (2,32 mts) con el predio con ID CRCS28_03_0000.
POR EL SUR	En trece metros treinta y tres centímetros (13,33 mts) con la DG 2 BIS.
POR EL ORIENTE	En noventa y cuatro centímetros (0,94 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_03_0000.
POR EL OCCIDENTE	En cuatro metros setenta y ocho centímetros (4,78 mts) con la intersección entre las KR 5 y DG 2 BIS y en tres metros setenta y seis centímetros (3,76 mts) con la KR 5.

Fuente: Registro topográfico No. CRCS28_04_0000

6.3. TOPOGRÁFIA:

El predio presenta topografía plana.

6.4. FORMA GEOMÉTRICA:

Irregular.

6.5. FRENTE:

No aplica.

6.6. FONDO:

No aplica.

6.7. ÁREA TERRENO:

FUENTE	ÁREA (m2)
Consulta VUR para el folio de matrícula 50C-574306	No informa.
Escritura pública No. 1175 del 22 de julio de 2020 otorgada en la notaría 18 de Bogotá	No informa.
Registro Topográfico CRCS28_04_0000	64,52
ÁREA ADAPTADA	**64,52**

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de estudio cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telefonía.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN:

Construcción desarrollada en dos pisos más terraza cubierta (enramada) destinada a uso residencial cuenta en primer piso con sala comedor y cocina sencilla, en segundo piso presenta 3 habitaciones y 1 baño con los servicios completos y en la terraza presenta zona de ropas.

Construcción destinada a vivienda			
Construcción convencional con estructura en vigas y columnas de concreto, sobre cimentación en placa de concreto, placas de entrepiso en concreto y cubierta en tejas metálica sobre estructura metálica. Primer piso en baldosa de cerámica, segundo piso en baldosa de cerámica y habitaciones en madera machimbrada y terraza cubierta en cemento afinado con colorante. Puerta de acceso y ventanas metálicas, puertas internas en madera. Su fachada está revestida con pañete y pintura.			
Área	**Edad Aproximada**	**Estado De Conservación**	**Vida Útil (Años)**
183,03 m^2	59 años (8 años aprox. para la terraza cubierta)	Bueno	100 (2 pisos) 70 (terraza cubierta)

Ítem	**Descripción**
Sótanos	No aplica.
Cimentación	Placa en concreto.
Estructura	Vigas y columnas.
Fachada	Pintura.
Cubierta	Teja metálica sobre cerchas metálicas.
Cielo Raso	No presenta.
Muros	Pañete y pintura.
Pisos	Baldosa en cerámica (1er piso), madera machimbrada (habitaciones) y cemento pulido (3er piso).
Carpintería Metálica	Puertas de acceso y ventanas.
Carpintería Madera	Puertas internas.

Baños	Baño con acabados lujosos con piso y muros recubiertos en baldosa de cerámica de alta gama, cuenta con todos los servicios, división de baño en vidrio templado y cajonera.
Cocina	Cocina sencilla con mesón en concreto con entrepaño enchapado en baldosa unicolor.
No. PISOS	Dos (2) + Terraza cubierta.
Uso	Vivienda.

Fuente: Inspección física al inmueble.

7.2. AREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA(m^2)	URBANO NO PROTEGIDO (m^2)	SOBRANTE (m^2)	TOTAL (m^2)
Construcción de 2 pisos + terraza	59	130,13	130,13	0	130,13
Terraza cubierta	8	52,90	52,90	0	52,90

Fuente: Registro Topográfico CRCS28_04_0000

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4. OTROS:

No aplica.

8. METODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de la construcción establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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. Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, ubicación en las zonas con la misma norma urbanística.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del costo de la construcción, se utilizó la metodología de Costo de Reposición Depreciado (CRD) el cual se entiende como la cuantía monetaria utilizada para reproducir el inmueble, sustrayendo de este valor, el monto económico producto del porcentaje estado de conservación actual de acuerdo a la metodología de Heidecke establecida en la Resolución 620 del año 2008. Para poder calcular el CRD se tiene que emplear el Costo de Reposición a Nuevo (CRN) que consiste en una ponderación de los diferentes componentes que constituyen la construcción, el tipo de materiales y la tipología constructiva, lo cual implica a su vez, considerar los costos directos (materiales, mano de obra y equipos) y los indirectos (diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos).

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Urbano no protegido:

Para determinar el valor del terreno del predio objeto de avalúo, se llevó a cabo un estudio de mercado en cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente los artículos 1 y 10. En este análisis se consolidó una muestra representativa de cuatro predios ofertados para la venta en el sector de Las Cruces, teniendo en cuenta las características del mercado local.

A cada uno de los predios se les descontó el valor de la construcción conforme a los lineamientos de los artículos 3 y 13 de la resolución mencionada. Una vez deducido este valor del precio de venta, se obtuvo el valor correspondiente al terreno para cada predio.

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL			
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	MARINA	3138546181 - 3212789818	

Fuente: Investigación inmobiliaria. Elaboración Propia

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**



Fuente: Google Earth.

La muestra incluyó inmuebles con áreas de terreno que oscilan entre 181,90 m² y 712,60 m², con valores de terreno por metro cuadrado entre $1.606.898 y $1.880.805. El análisis comparativo consideró la ubicación, el área de terreno y construcción, el estado de conservación, y las normativas de uso del suelo, garantizando que los predios fueran comparables con el objeto de avalúo. Este análisis arrojó un coeficiente de variación menor al límite máximo permitido del 7,5%, confirmando la consistencia de los datos y permitiendo utilizar el promedio como indicador confiable.

Se adoptó el valor del límite superior que asciende a los $1.910.000, como el valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de avalúo. Esta decisión se fundamenta en la mejor ubicación del predio respecto a su cercanía a la Plaza de Mercado de Las Cruces, con respecto a los predios de la muestra del estudio de mercado que se encuentra más alejados de este punto estratégico.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor comercial de la construcción, se utilizó el método de reposición, conforme al Decreto No. 1420 de 1998 y la Resolución No. 0620 de 2008 del IGAC. Este método calcula el costo de construir un inmueble similar, aplicando una depreciación según el estado de conservación de la edificación. Para ello, se emplearon los valores de reposición, ajustados según la conservación de las construcciones en el predio en estudio.

Para ello se define un presupuesto de obra según los criterios anteriores, con el fin de estimar el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante el criterio de estado de conservación de Heidecke para la construcción de dos pisos y por el método de Fitto y Corvini para la terraza cubierta.

Para esta construcción se adopta un valor de reposición de (Consultar detalle del presupuesto de obra en el anexo No. 3):

DESTINO	ÁREA (m^2)	VALOR DE REPOSICIÓN
Residencial	130,13	$1.860.000
Terraza cubierta	52,90	$732.000

Fuente: Propia.

A continuación, se presenta el proceso de depreciación:

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN (HEIDECKE)					
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	VALOR TIPOLOGÍA	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR DEPRECIADO COMERCIAL	VALOR REDONDEADO
Residencial	$ 1.860.000	2,0	2,52%	$ 1.813.128	$ 1.813.000

Fuente: Propia.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN (FITTO Y CORVINI)									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Terraza cubierta	8	70	11,43%	2,0	8,74%	$ 732.000	$ 63.948	$ 668.052	$ 668.000

Fuente: Propia.

Finalmente se presenta el valor adaptado para la construcción en cuestión:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	**UNIDAD**	**AREA**	**VALOR ADOPTADO**	**VALOR TOTAL**
Residencial	m^2	130,13	$ 1.813.000	$235.925.690
Terraza cubierta	m^2	52,90	$668.000	$35.337.200

Fuente: Propia.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se analizó la localización del inmueble en Bogotá D.C., considerando el área de actividad y tratamiento correspondiente según el Decreto 555 de 2021.
- Se detalló la ubicación específica del inmueble y se evaluó su destinación actual, así como su estado de conservación y mantenimiento.
- Se tomaron en cuenta las características físicas del terreno, como la forma geométrica, topografía, dimensiones, frente y norma de uso.
- El área de construcción fue obtenida del registro Topográfico suministrado, con la posibilidad de que haya diferencias respecto a la base de datos de la UAECD.
- En cuanto a la construcción, se evaluaron variables como la edad, estado de conservación, tipología y materiales utilizados.
- Se adopto el área de terreno comprendida en el Registro Topográfica a causa de que esta no se encuentra especificada en los documentos de título.
- El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, determinado por lo que un comprador y vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir

en un mercado abierto y sin presiones.

- Según el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el avalúo tiene una vigencia de un año, siempre que no se presenten cambios en las condiciones físicas, normativas o económicas del inmueble.
- El informe no constituye un estudio jurídico de los títulos del predio.

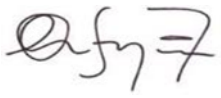
11. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL URBANO	
DIRECCIÓN	DG 2 BIS 4A 92
CHIP	AAA0032XYHY
FOLIO DE MATRÍCULA	50C-574306

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1	Terreno	64,52	m²	$1.910.000	$123.233.200
Construcción					
2	Casa (2 pisos)	130,13	m²	$1.813.000	$235.925.690
3	Terraza cubierta	52,9	m²	$668.000	$35.337.200
Total construcción		183,03	m²		$271.262.890
TOTAL AVALÚO COMERCIAL					**$394.496.090**

SON: TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVENTA SETENTA PESOS M/CTE.

Cordialmente,



Oscar Hernando Suárez
Representante Legal - Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-79531170



Melquicedec Mena Parra
Comité de avalúos - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-79505363



Natalia Bernal López
Perito Avaluador - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-1010247235



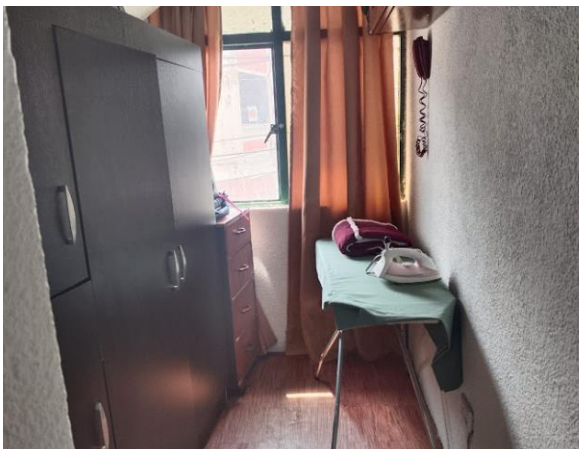
Jorge Eduardo Forero Torres
Gerente- Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-1033759954

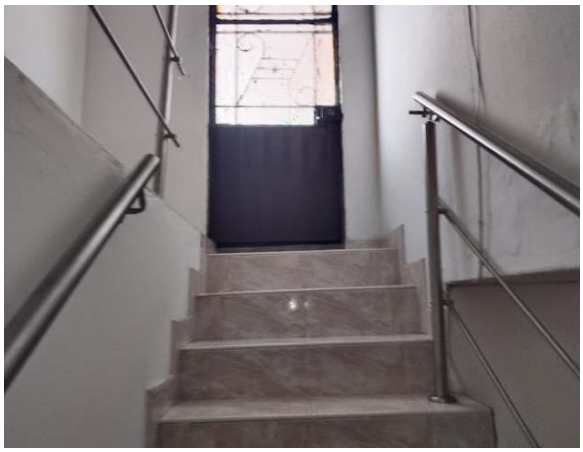
FECHA DE ELABORACIÓN: (16/12/24)

12. ANEXOS

12.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
FACHADA	ENTORNO
	
ENTORNO	SALA
	
SALA	COMEDOR

	
COCINA	ESCALERAS
	
HABITACIÓN	HABITACIÓN
	
HABITACIÓN	HABITACIÓN

	
ESCALERAS	BAÑO
	
TERRAZA	TERRAZA
	
ZONA DE ROPAS	ZONA DE ROPAS

12.2. ESTUDIO DE MERCADO

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL				
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA CUENTA CON 2 LOCALES LA CONSTRUCCIONES ANTIGUA, TIPO CONSERVACIÓN.	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LOTE EL CUAL CUENTA CON 2 LOCALES, 1 APARTAMENTO CON 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR Y 1 APARTAMENTO CON 2 ALCOBAS, BAÑO, COCINA, SALA COMEDOR Y 1 HABITACIÓN GRANDE APARTE, CUENTA CON LOTE APARTE PARA CONSTRUIR, REMODELADA HACE 7 AÑOS	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LA CUAL CUENTA CON UNA CONSTRUCCIÓN DE DOS NIVELES EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. SUGIEREN DEMOLER Y CONSTRUIR DE NUEVO. SE OFERTA A 2 MILLONES POR METRO CUADRADO DE TERRENO	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA, SEGÚN INDICA EL PROPIETARIO LA CASA ESTA PARA DEMOLER DEBIDO A SU ANTIGÜEDAD Y DETERIORO	MARINA	3138546181 - 3212789818	

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**

12.3. PRESUPUESTO DE OBRA

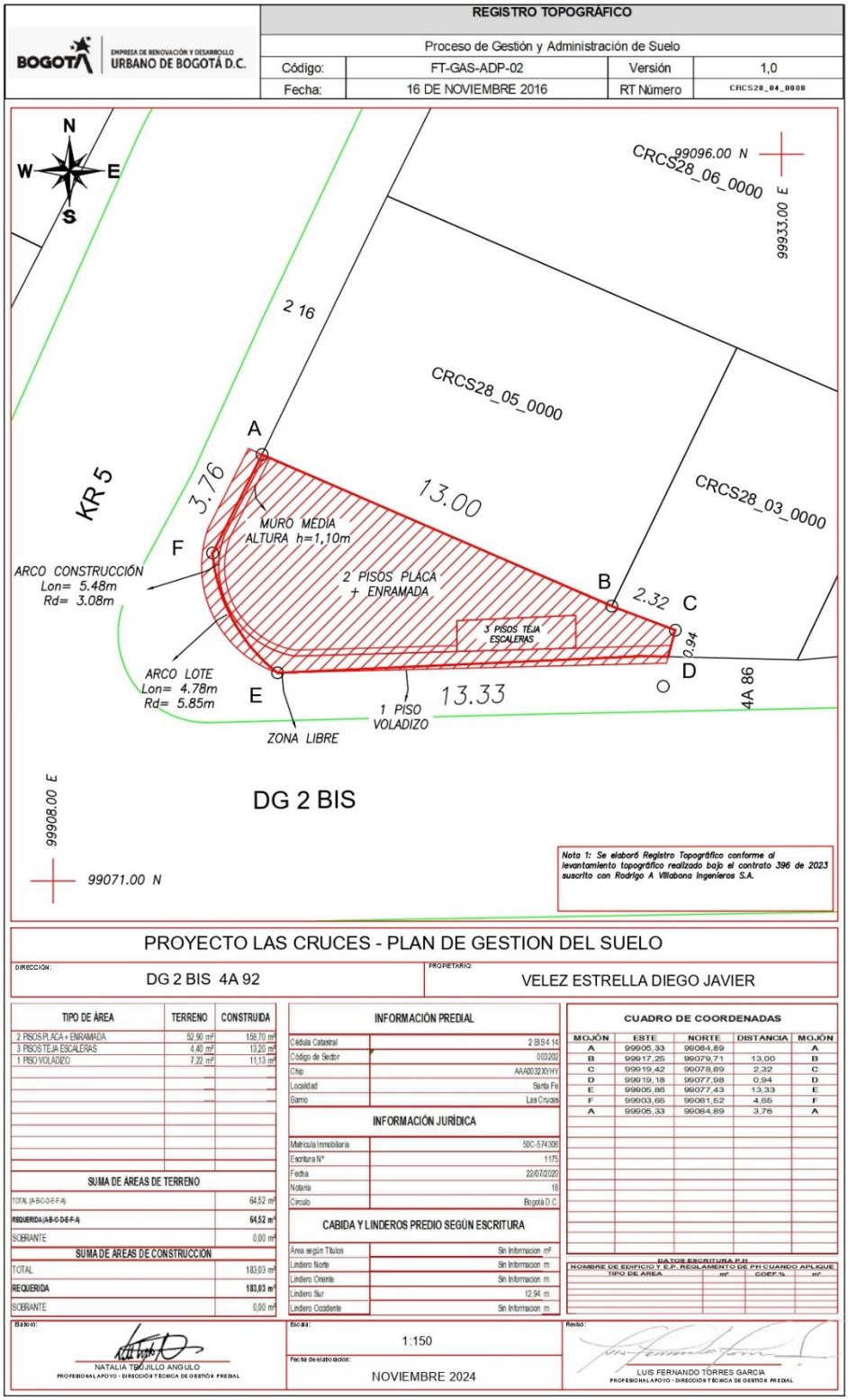
Presupuesto casa (2 pisos)

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
EDIFICACIÓN PARA PREDIOS DE INTERES Y/O CONSERVACIÓN, CONSTRUCCIÓN SENCILLA - CLASE MEDIA		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 7.636.355,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 44.295.456,37
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 2.070.957,37
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 23.395.969,83
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 157.079.780,39
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 11.960.091,82
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 24.002.189,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 4.963.171,00
9,00	CUBIERTAS	$ 31.877.616,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ 35.943.581,60
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 2.067.017,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 2.848.150,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 2.520.199,44
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 311.399,40
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 29.298.468,00
16,00	CERRAJERÍA	$ 817.396,00
17,00	EXTERIORES	$ 524.382,00
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 12.551.595,48
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 74.420.560,00
COSTO DIRECTO		$ 468.584.335,69
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		1859461,65
COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)		$ -
COSTO TOTAL		$ 1.859.461,65
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 1.859.000,00

Presupuesto terraza cubierta

DESCRIPCIÓN		
Terraza cubierta		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 444.742,20
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 916.305,27
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 365.478,75
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 4.066.568,28
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$ -
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ -
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ -
9	CUBIERTAS	$ 1.900.242,30
10	ENCHAPES Y PISOS	$ 3.037.063,80
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ -
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ -
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 2.311.147,88
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 70.802,00
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ 250.413,18
16	CERRAJERÍA	$ 72.800,00
17	EXTERIORES	$ 365.478,75
18	ASEO Y LIMPIEZA	$ 415.654,27
19	PERSONAL DE OBRA	$ 2.112.272,07
51	COSTO DIRECTO	$ 16.328.968,75
52	COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)	$ 653.158,75
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²) (12%)	$ 78.379,05
54	COSTO TOTAL	$ 731.537,80
55	VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m²)	$ 732.000,00

12.4. REGISTRO TOPOGRÁFICO



12.5. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

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

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

El señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010247235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010247235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Página 1 de 4

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 42 A SUR # 88 - 22
Teléfono: 3057122395
Correo Electrónico: nata99nata@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010247235

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

aae10a78

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS

DIRECCIÓN

DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

Nombre del funcionario que realiza la verificación: **LUIS EDUARDO GOMEZ DAZA**

Empresa Contratista: **LONJACUN SAS**

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: **RT CRCS28-05-0000, AVALÚO 2024-001**

Fecha: **18-dic-24**

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)	X		
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad	X		
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria		X	
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		

30	Número de pisos de la construcción.	**X**		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			**X**
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			**X**
33	Consideraciones para la estimación de valor.	**X**		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	**X**		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	**X**		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	**X**		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			**X**
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	**X**		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	**X**		

OBSERVACIONES

APROBADO: FECHA DE RECIBO 17/12/2024
RADICADO RENOBO E2024011668 del 17/12/2024

LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA

Fecha solicitud revisión: _____

Fecha recibo revisión: _____

Fecha solicitud impugnación: _____

Fecha recibo impugnación: _____

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
RENOBO RAD:E2024011668
Fecha: 2024-12-17 12:44:58
Remitente: LONJACUN
Fol: 29 Anexos: 0

Bogotá, 17 de diciembre del 2024.

Doctora

SANDRA MILENA SANTOS PACHECO
Directora Técnica de Gestión Predial
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
Autopista Norte # 97 - 70 Pisos 3 y 7
Bogotá D.C.
Código postal: 110221

Asunto: Respuesta a solicitud de avalúo comercial – RT CRCS28-05-0000

Referencia: Contrato 475-2024.

Respetada doctora

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 475-2024 celebrado entre la Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ (RENOBO), de manera atenta se remite el avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	DIRECCIÓN
CRCS28-05-0000	2024-001	KR 5 2 16

Cordialmente,



JORGE EDUARDO FORERO TORRES.

Gerente- Lonjacun S.A.S.

C.C. 1033759954.

Proyecto_renobo@lonjacun.com.co.

AVALÚO COMERCIAL URBANO

RT No CRCS28_05_0000



DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: KR 5 2 16
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-1288640
BARRIO: LAS CRUCES
CIUDAD: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C.

SOLICITADO POR:
RENOBO: EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C

ELABORADO POR:
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA.

FECHA DE ELABORACIÓN: 16 DE DICIEMBRE DE 2024
BOGOTÁ, D.C

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	SOLICITANTE:	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
1.2.	RADICACIÓN:	S2024004776 del 03/12/ 2024
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	Comercial urbano
1.4.	TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5.	CHIP:	AAA0032XYJH
1.6.	CÉDULA CATASTRAL	2 BIS 4 13
1.7.	SECTOR CATASTRAL:	003202 – SECTOR LAS CRUCES
1.8.	DESTINO ECONÓMICO:	Residencial
1.9.	FECHA VISITA:	05/12/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

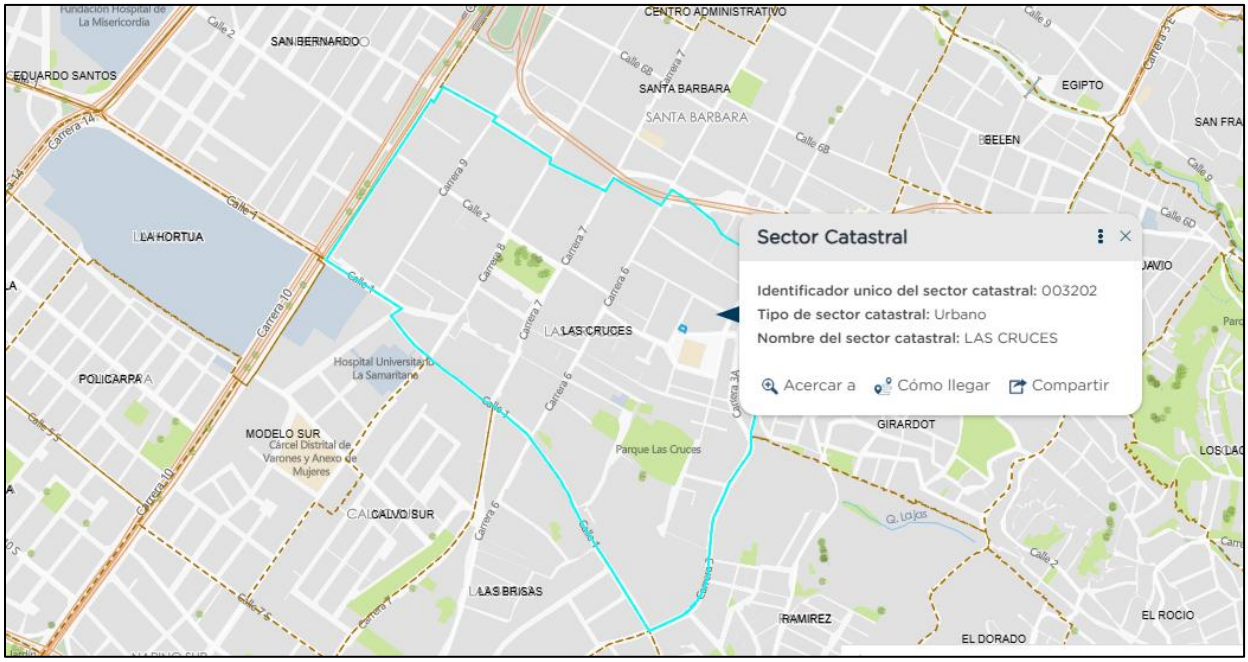
2.1.	PROPIETARIO	Consuelo Peralta Rivera
2.2.	ESCRITURA PÚBLICA	No. 3668 del 20 de septiembre de 2004 radicada en la Notaria 23 de Bogotá D.C.
2.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-1288640

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. CRCS28_05_0000 del 16 de noviembre de 2016.
ÁREAS	Consulta VUR datos básicos y jurídicos para el folio de matrícula 50C-1288640 consultado el día 20 de septiembre de 2024.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y Sistema Integrado de Información Catastral. (SIIC).
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Las Cruces, se ubica en la Unidad de Planeamiento Local Centro y en la localidad de Santafé de la ciudad de Bogotá D.C, el cual limita:

LINDEROS	
POR EL NORTE	Con la Calle 3 y con los sectores catastrales de Lourdes y Santa Barbara.
POR EL SUR	Con la Calle 1 y los sectores catastrales Modelo Sur, Calvo Sur y las Brisas.
POR EL ORIENTE	Con la Carrera 3 y con los sectores catastrales de Lourdes, Girardot y Ramirez.
POR EL OCCIDENTE	con la Calle 17F (CL 17F), el sector catastral Puente Grande (006418).

Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de las Cruces donde se localiza el inmueble objeto de estudio corresponde a un sector histórico y tradicional de Bogotá, conocido por su desarrollo residencial en edificaciones antiguas de estilo colonial y republicano. Predomina el uso habitacional, con presencia de comercio local a pequeña escala en calles principales y zonas de acopio, como la Plaza de Mercado de Las Cruces. Este comercio incluye expendios de alimentos, productos básicos y servicios. Adicionalmente, se identifican dinámicas de turismo cultural y religioso.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Las edificaciones del sector combinan construcciones antiguas, algunas en proceso de deterioro debido a su antigüedad, y otras renovadas o en rehabilitación para mantener su valor patrimonial. También se evidencian proyectos residenciales de baja y media densidad en áreas específicas, como sobre la Carrera 6 y la Calle 6A, lo que refleja un interés en la revitalización urbana del barrio. Estas nuevas edificaciones conservan en su mayoría la escala tradicional del barrio, respetando el entorno histórico.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El barrio se clasifica predominantemente en el estrato 2, según el Decreto 551 de 2019. Esta clasificación refleja una población con ingresos bajos y medios, en su mayoría compuesta por familias tradicionales y personas mayores que han habitado el barrio por décadas. El estrato asignado se aplica únicamente al uso residencial, conforme a la Ley 142 de 1994.

4.5.VÍAS DE ACCESO

El barrio cuenta con una conectividad vial estratégica que facilita el acceso al centro de la ciudad y a otras localidades. Las principales vías de acceso incluyen:

- ***Avenida Carrera 10:*** Avenida principal con cuatro calzadas, utilizada por transporte público masivo como TransMilenio.
- ***Carrera 6:*** Vía de doble calzada que conecta el sector con el centro histórico.
- ***Calle 6 y Calle 7:*** Calles que comunican Las Cruces con sectores cercanos y son utilizadas por vehículos y peatones. A pesar de su buen estado general, algunas calles internas del barrio son estrechas y empinadas, típicas de su diseño histórico.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El barrio cuenta con cobertura completa de servicios públicos básicos, incluyendo acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telefonía. Además, dispone de alumbrado público eficiente y sistema de recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

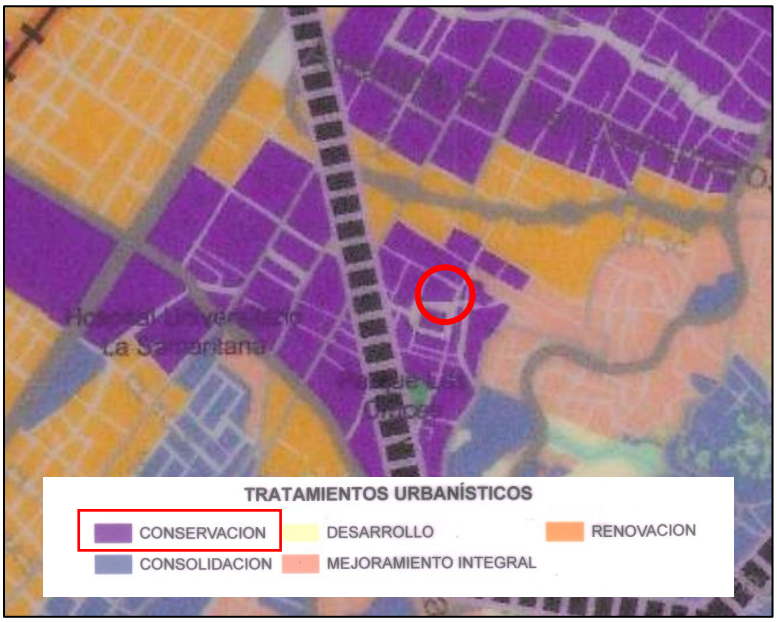
Según el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” el predio objeto de estudio cuenta con las siguientes condiciones reglamentarias:

Cruce normativo Áreas de actividad y usos del suelo POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Áreas de actividad y uso del suelo - Decreto 555 de 2021

Cruce normativo Tratamiento urbanísticos - POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Tratamientos urbanísticos - Decreto 555 de 2021

CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	23 Centro Histórico
ÁREA ACTIVIDAD	Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP BIC Nacional
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Conservación.
INDICE BASE	Resultante.
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.

Fuente: Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

Educativo de escala zonal y vecinal, cultural de escala zonal y vecinal, bienestar social escala zonal y vecinal, seguridad ciudadana escala zonal, defensa y justicia zonal, abastecimiento de alimentos urbana, servicios de la administración pública zonal, servicios financieros escala zonal y urbana, servicios alimentarios zonal, servicios profesionales técnicos especializados escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento escala zonal y vecinal, comercio a escala zonal y vecinal A y vecinal B.

5.3. USOS RESTRINGIDOS:

Culto a escala urbana y metropolitana, servicios de parqueadero escala urbana, servicios turísticos escala urbana, servicios de diversión y esparcimiento de escala urbana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

Aunque el Decreto 555 de 2021 establece la normativa general aplicable al predio, los lineamientos específicos relacionados con el Tratamiento, el Área de Actividad, el Nivel de Intervención y los parámetros de edificabilidad están definidos en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura. Esta resolución aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá, reconocido como bien de interés cultural de carácter nacional. Posteriormente, la Resolución 092 del 24 de febrero de 2023 modificó y actualizó dicho plan, reafirmando su vigencia.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de estudio se encuentra en el sector catastral Las Cruces, presenta frente sobre la Carrera 5, cuenta con ubicación medianera y se encuentra localizado entre la Calle 2A y la Diagonal 2BIS.



Fuente: Mapas Bogotá

6.2. LINDEROS

LINDEROS	
POR EL NORTE	En trece metros (13,00 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_06_0000.
POR EL SUR	En trece metros (13,00 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_04_0000.
POR EL ORIENTE	En nueve metros ochenta centímetros (9.80 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_03_0000.
POR EL OCCIDENTE	En nueve metros ochenta centímetros (9.80 mts) con la KR 5.

Fuente: Registro topográfico No. CRCS28_05_0000

6.3. TOPOGRÁFIA:

El predio presenta topografía plana.

6.4. FORMA GEOMÉTRICA:

Regular.

6.5. FRENTE:

9,8 metros.

6.6. FONDO:

13,50 metros.

6.7. ÁREA TERRENO:

FUENTE	ÁREA (m2)
Consulta VUR para el folio de matrícula 50C-1288640	**132,30**
Escritura pública No. 3668 del 20 de septiembre de 2004 otorgada en la notaría 23 de Bogotá	132,30
Registro Topográfico CRCS28_05_0000	127,32
ÁREA ADAPTADA	**132,30**

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de estudio cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telefonía.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN:

Construcción desarrollada en un piso destinada a uso residencial cuenta con 3 habitaciones, 1 baño sencillo, cocina sencilla, sala comedor y zona de ropas.

Construcción destinada a vivienda				
Construcción convencional con estructura de muros de carga sobre cimentación en placa de concreto y cubierta en tejas de fibrocemento y plásticas, piso en cemento afinado, baldosa de cemento y en las habitaciones en madera, puertas de acceso y ventanas metálicas. Su fachada está revestida con pañete y pintura.				
Área	**Unidad De Medida**	**Edad Aproximada**	**Estado De Conservación**	**Vida Útil (Años)**
126,39	m^2	65 años	Regular	100

Ítem	**Descripción**
Sótanos	No aplica.
Cimentación	Placa en concreto.
Estructura	Muros de carga y columnetas
Fachada	Pintura.
Cubierta	Teja de fibrocemento y plástica sobre cerchas metálica
Cielo Raso	No presenta.
Muros	Pintura.
Pisos	Cemento afinado, baldosa de cemento y madera en habitaciones.
Carpintería Metálica	Puertas de acceso y ventanas.
Carpintería Madera	No aplica.
Baños	Baño sencillo enchapado en muros y piso en baldosa cerámica unicolor con los servicios completos.
Cocina	Cocina sencilla con meson en concreto con entrepaño enchapado en baldosa unicolor.
No. PISOS	Uno (1).
Uso	Vivienda.

Fuente: Inspección física al inmueble.

7.2. AREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	URBANO NO PROTEGIDO (m2)	SOBRANTE (m2)	TOTAL (m2)
Construcción de 1 piso	65	126,39	126,39	0	126,39

Fuente: Registro Topográfico CRCS28_05_0000

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4. OTROS:

No aplica.

8. METODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de la construcción establecidos por la Resolución N°620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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. Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, ubicación en las zonas con la misma norma urbanística.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del costo de la construcción, se utilizó la metodología de

Costo de Reposición Depreciado (CRD) el cual se entiende como la cuantía monetaria utilizada para reproducir el inmueble, sustrayendo de este valor, el monto económico producto del porcentaje estado de conservación actual de acuerdo a la metodología de Heidecke establecida en la Resolución 620 del año 2008. Para poder calcular el CRD se tiene que emplear el Costo de Reposición a Nuevo (CRN) que consiste en una ponderación de los diferentes componentes que constituyen la construcción, el tipo de materiales y la tipología constructiva, lo cual implica a su vez, considerar los costos directos (materiales, mano de obra y equipos) y los indirectos (diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos).

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Urbano no protegido:

Para determinar el valor del terreno del predio objeto de avalúo, se llevó a cabo un estudio de mercado en cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente los artículos 1 y 10. En este análisis se consolidó una muestra representativa de cuatro predios ofertados para la venta en el sector de Las Cruces, teniendo en cuenta las características del mercado local.

A cada uno de los predios se les descontó el valor de la construcción conforme a los lineamientos de los artículos 3 y 13 de la resolución mencionada. Una vez deducido este valor del precio de venta, se obtuvo el valor correspondiente al terreno para cada predio.

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL			
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	MARINA	3138546181 - 3212789818	

Fuente: Investigación inmobiliaria. Elaboración Propia

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**



Fuente: Google Earth.

La muestra incluyó inmuebles con áreas de terreno que oscilan entre 181,90 m² y 712,60 m², con valores de terreno por metro cuadrado entre $1.606.898 y $1.880.805. El análisis comparativo consideró la ubicación, el área de terreno y construcción, el estado de conservación, y las normativas de uso del suelo, garantizando que los predios fueran comparables con el objeto de avalúo. Este análisis arrojó un coeficiente de variación menor al límite máximo permitido del 7,5%, confirmando la consistencia de los datos y permitiendo utilizar el promedio como indicador confiable.

Se adoptó el valor del límite superior que asciende a los $1.910.000, como el valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de avalúo. Esta decisión se fundamenta en la mejor ubicación del predio respecto a su cercanía a la Plaza de Mercado de Las Cruces, con respecto a los predios de la muestra del estudio de mercado que se encuentra más alejados de este punto estratégico.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor comercial de la construcción, se utilizó el método de reposición, conforme al Decreto No. 1420 de 1998 y la Resolución No. 0620 de 2008 del IGAC. Este método calcula el costo de construir un inmueble similar, aplicando una depreciación según el estado de conservación de la edificación. Para ello, se emplearon los valores de reposición, ajustados según la conservación de las construcciones en el predio en estudio.

Para ello se define un presupuesto de obra según los criterios anteriores, con el fin de estimar el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante el criterio de estado de conservación de Heidecke.

Para esta construcción se adopta un valor de reposición de (Consultar detalle del presupuesto de obra en el anexo No. 3):

DESTINO	ÁREA (m^2)	VALOR DE REPOSICIÓN
Residencial	126,39	$1.860.000

Fuente: Propia.

A continuación, se presenta el proceso de depreciación:

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN (HEIDECKE)					
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	VALOR TIPOLOGÍA	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR DEPRECIADO COMERCIAL	VALOR REDONDEADO
Residencial	$ 1.860.000	3,0	18,10%	$ 1.523.340	$ 1.523.000

Fuente: Propia.

Finalmente se presenta el valor adaptado para la construcción en cuestión:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Residencial	m^2	126,39	$ 1.523.000	$192.491.970

Fuente: Propia.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se analizó la localización del inmueble en Bogotá D.C., considerando el área de actividad y tratamiento correspondiente según el Decreto 555 de 2021.
- Se detalló la ubicación específica del inmueble y se evaluó su destinación actual, así como su estado de conservación y mantenimiento.
- Se tomaron en cuenta las características físicas del terreno, como la forma geométrica, topografía, dimensiones, frente y norma de uso.
- El área de construcción fue obtenida del registro Topográfico suministrado, con la posibilidad de que haya diferencias respecto a la base de datos de la UAECD.
- En cuanto a la construcción, se evaluaron variables como la edad, estado de conservación, tipología y materiales utilizados.
- El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, determinado por lo que un comprador y vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir en un mercado abierto y sin presiones.
- Según el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el avalúo tiene una vigencia de un año, siempre que no se presenten cambios en las condiciones físicas, normativas o económicas del inmueble.
- El informe no constituye un estudio jurídico de los títulos del predio.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL URBANO	
DIRECCIÓN	KR 5 2 16
CHIP	AAA0032XYJH
FOLIO DE MATRÍCULA	50C-1288640

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1	Terreno	132,30	m^2	$1.910.000	$252.693.000
2	Casa	126,39	m^2	$1.523.000	$192.491.970
TOTAL AVALÚO COMERCIAL					**$445.184.970**

SON: CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS M/CTE.

Cordialmente,

Oscar Hernando Suárez
Representante Legal - Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-79531170

Melquicedec Mena Parra
Comité de avalúos - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-79505363

Natalia Bernal López
Perito Avaluador - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-1010247235

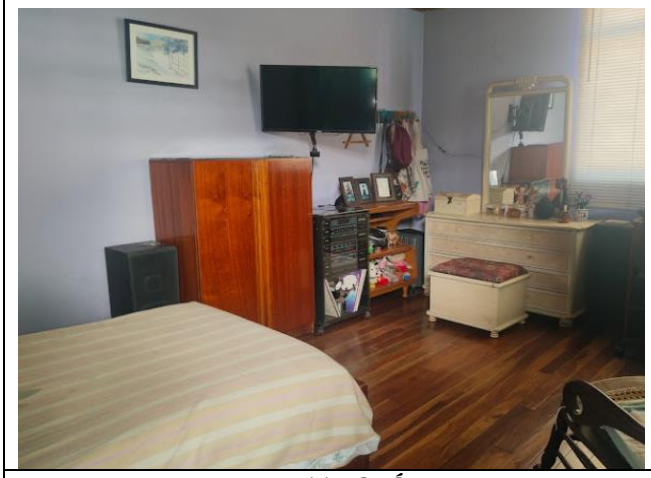
Jorge Eduardo Forero Torres
Gerente- Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-1033759954

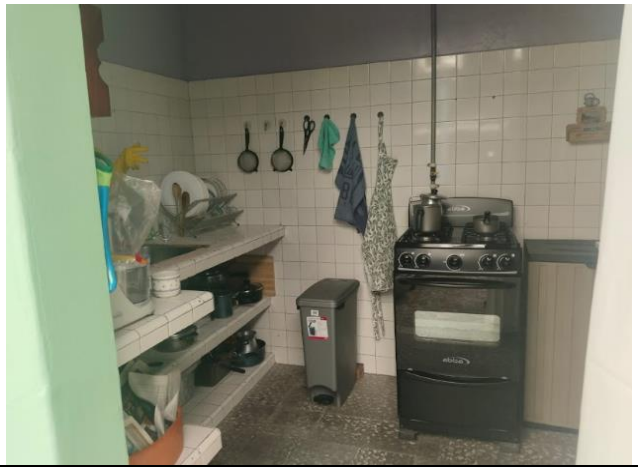
FECHA DE ELABORACIÓN: (16/12/24)

12. ANEXOS

12.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
FACHADA	ENTORNO
	
ENTORNO	PUERTA DE ACCESO

	
HABITACIÓN	HABITACIÓN
	
HABITACIÓN	SALA COMEDOR
	
SALA COMEDOR	HABITACIÓN

	
HABITACIÓN	HABITACIÓN
	
BAÑO	COCINA
	
COCINA	ZONA DE ROPAS

	
ACABADOS CUBIERTA	ACABADOS MUROS

12.2. ESTUDIO DE MERCADO

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL				
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA CUENTA CON 2 LOCALES LA CONSTRUCCIONES ANTIGUA, TIPO CONSERVACIÓN.	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LOTE EL CUAL CUENTA CON 2 LOCALES, 1 APARTAMENTO CON 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR Y 1 APARTAMENTO CON 2 ALCOBAS, BAÑO, COCINA, SALA COMEDOR Y 1 HABITACIÓN GRANDE APARTE, CUENTA CON LOTE APARTE PARA CONSTRUIR, REMODELADA HACE 7 AÑOS	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LA CUAL CUENTA CON UNA CONSTRUCCIÓN DE DOS NIVELES EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. SUGIEREN DEMOLER Y CONSTRUIR DE NUEVO. SE OFERTA A 2 MILLONES POR METRO CUADRADO DE TERRENO	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA, SEGÚN INDICA EL PROPIETARIO LA CASA ESTA PARA DEMOLER DEBIDO A SU ANTIGÜEDAD Y DETERIORO	MARINA	3138546181 - 3212789818	

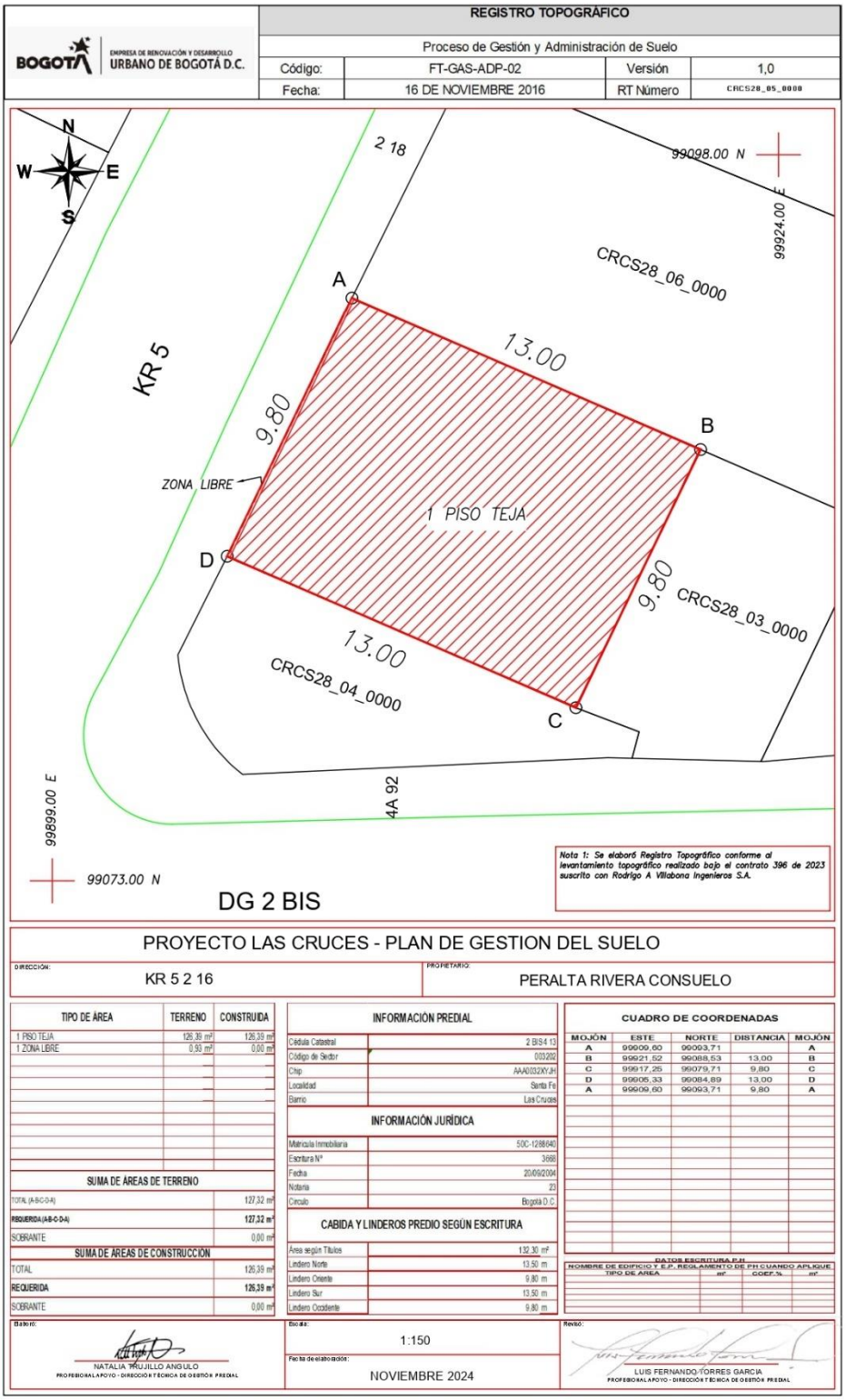
PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**

12.3. PRESUPUESTO DE OBRA

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA
EDIFICACIÓN PARA PREDIOS DE INTERES Y/O CONSERVACIÓN, CONSTRUCCIÓN SENCILLA - CLASE MEDIA

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 7.636.355,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 44.295.456,37
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 2.070.957,37
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 23.395.969,83
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 157.079.780,39
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 11.960.091,82
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 24.002.189,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 4.963.171,00
9,00	CUBIERTAS	$ 31.877.616,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ 35.943.581,60
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 2.067.017,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 2.848.150,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 2.520.199,44
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 311.399,40
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 29.298.468,00
16,00	CERRAJERÍA	$ 817.396,00
17,00	EXTERIORES	$ 524.382,00
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 12.551.595,48
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 74.420.560,00
COSTO DIRECTO		$ 468.584.335,69
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		1859461,65
COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)		$ -
COSTO TOTAL		$ 1.859.461,65
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 1.859.000,00

12.4. REGISTRO TOPOGRÁFICO



12.5. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

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

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

El señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010247235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010247235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Página 1 de 4

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 42 A SUR # 88 - 22
Teléfono: 3057122395
Correo Electrónico: nata99nata@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010247235

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

aae10a78

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS

DIRECCIÓN

DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

RENOBO
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Nombre del funcionario que realiza la verificación: **LUIS EDUARDO GOMEZ DAZA**

Empresa Contratista: **LONJACUN SAS**

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: **RT CRCS28-06-0000, AVALÚO 2024-009**

Fecha: **9-ene-25**

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)	X		
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad	X		
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria		X	
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		

30	Número de pisos de la construcción.	**X**		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			**X**
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			**X**
33	Consideraciones para la estimación de valor.	**X**		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	**X**		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	**X**		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	**X**		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			**X**
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	**X**		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	**X**		

OBSERVACIONES

APROBADO: FECHA DE RECIBO 09/01/2025
RADICADO RENOBO E2025000098 del 09/01/2025

LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA

Fecha solicitud revisión: _____

Fecha recibo revisión: _____

Fecha solicitud impugnación: _____

Fecha recibo impugnación: _____

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
RENOBO RAD:E2025000098
Fecha: 2025-01-09 15:58:40
Remitente: LONJACUN
Fol: 30 Anexos: 0

Bogotá, 09 de enero del 2025.

Doctora

SANDRA MILENA SANTOS PACHECO
Directora Técnica de Gestión Predial
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
Autopista Norte # 97 - 70 Pisos 3 y 7
Bogotá D.C.
Código postal: 110221

Asunto: Respuesta a solicitud de avalúo comercial – RT No CRCS28_06_0000.

Referencia: Contrato 475-2024.

Respetada doctora

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 475-2024 celebrado entre la Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ (RENOBO), de manera atenta se remite el avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	DIRECCIÓN
CRCS28_06_0000	2024-009	KR 5 2 18

Cordialmente,



JORGE EDUARDO FORERO TORRES.

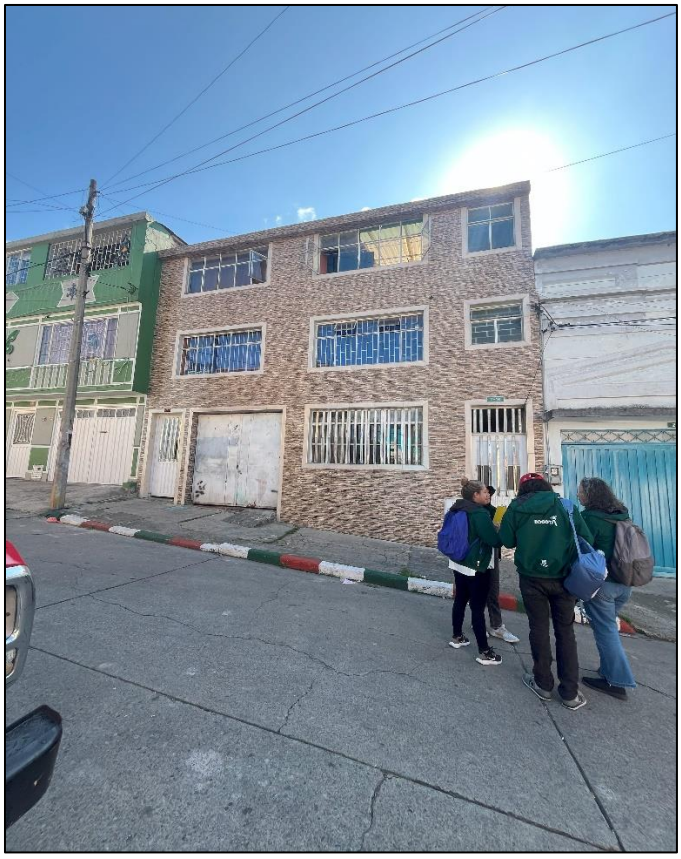
Gerente- Lonjacun S.A.S.

C.C. 1033759954.

Proyecto_renobo@lonjacun.com.co.

AVALÚO COMERCIAL URBANO

RT No CRCS28_06_0000



DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: KR 5 2 18
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-38448
BARRIO: LAS CRUCES
CIUDAD: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C.

SOLICITADO POR:
RENOBO: EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C

ELABORADO POR:
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA.

FECHA DE ELABORACIÓN: 08 DE ENERO DE 2025
BOGOTÁ, D.C

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	SOLICITANTE:	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
1.2.	RADICACIÓN:	S2024004776 del 03/12/ 2024
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	Comercial urbano
1.4.	TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5.	CHIP:	AAA0032XYKL
1.6.	CÉDULA CATASTRAL	2 BIS 4 12
1.7.	SECTOR CATASTRAL:	003202 – SECTOR LAS CRUCES
1.8.	DESTINO ECONÓMICO:	Residencial
1.9.	FECHA VISITA:	05/12/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

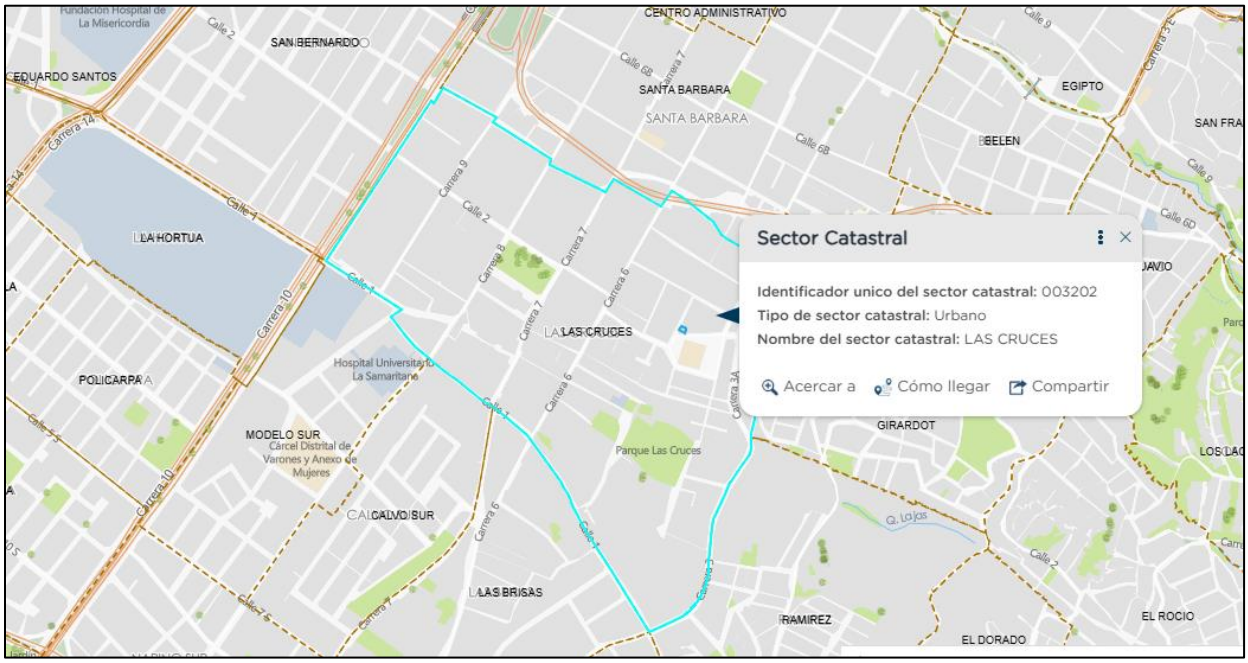
2.1.	PROPIETARIO	Hernando Pinzón Castro
2.2.	ESCRITURA PÚBLICA	Escritura Pública 1368 del 05 de abril de 1975 de la Notaría Séptima de Bogotá.
2.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-38448

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. CRCS28_06_0000
ÁREAS	Consulta VUR datos básicos y jurídicos para el folio de matrícula No. 50C-38448 consultado el 17 de septiembre de 2024.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y Sistema Integrado de Información Catastral. (SIIC).
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Las Cruces, se ubica en la Unidad de Planeamiento Local Centro y en la localidad de Santafé de la ciudad de Bogotá D.C, el cual limita:

LINDEROS	
POR EL NORTE	Con la Calle 3 y con los sectores catastrales de Lourdes y Santa Barbara.
POR EL SUR	Con la Calle 1 y los sectores catastrales Modelo Sur, Calvo Sur y las Brisas.
POR EL ORIENTE	Con la Carrera 3 y con los sectores catastrales de Lourdes, Girardot y Ramírez.
POR EL OCCIDENTE	con la Calle 17F (CL 17F), el sector catastral Puente Grande (006418).

Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de las Cruces donde se localiza el inmueble objeto de estudio corresponde a un sector histórico y tradicional de Bogotá, conocido por su desarrollo residencial en edificaciones antiguas de estilo colonial y republicano. Predomina el uso habitacional, con presencia de comercio local a pequeña escala en calles principales y zonas de acopio, como la Plaza de Mercado de Las Cruces. Este comercio incluye expendios de alimentos, productos básicos y servicios. Adicionalmente, se identifican dinámicas de turismo cultural y religioso.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Las edificaciones del sector combinan construcciones antiguas, algunas en proceso de deterioro debido a su antigüedad, y otras renovadas o en rehabilitación para mantener su valor patrimonial. También se evidencian proyectos residenciales de baja y media densidad en áreas específicas, como sobre la Carrera 6 y la Calle 6A, lo que refleja un interés en la revitalización urbana del barrio. Estas nuevas edificaciones conservan en su mayoría la escala tradicional del barrio, respetando el entorno histórico.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El barrio se clasifica predominantemente en el estrato 2, según el Decreto 551 de 2019. Esta clasificación refleja una población con ingresos bajos y medios, en su mayoría compuesta por familias tradicionales y personas mayores que han habitado el barrio por décadas. El estrato asignado se aplica únicamente al uso residencial, conforme a la Ley 142 de 1994.

4.5.VÍAS DE ACCESO

El barrio cuenta con una conectividad vial estratégica que facilita el acceso al centro de la ciudad y a otras localidades. Las principales vías de acceso incluyen:

- ***Avenida Carrera 10:*** Avenida principal con cuatro calzadas, utilizada por transporte público masivo como TransMilenio.
- ***Carrera 6:*** Vía de doble calzada que conecta el sector con el centro histórico.
- ***Calle 6 y Calle 7:*** Calles que comunican Las Cruces con sectores cercanos y son utilizadas por vehículos y peatones. A pesar de su buen estado general, algunas calles internas del barrio son estrechas y empinadas, típicas de su diseño histórico.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El barrio cuenta con cobertura completa de servicios públicos básicos, incluyendo acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telefonía. Además, dispone de alumbrado público eficiente y sistema de recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

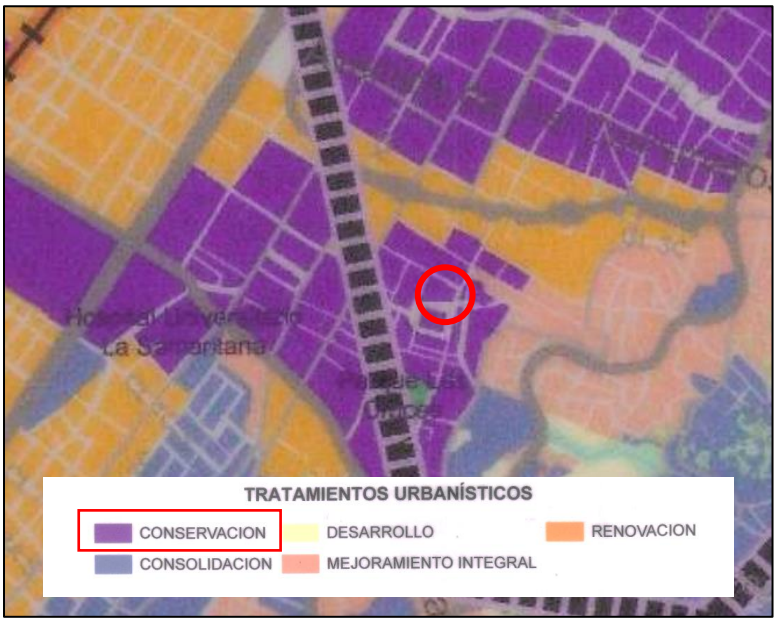
Según el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” el predio objeto de estudio cuenta con las siguientes condiciones reglamentarias:

Cruce normativo Áreas de actividad y usos del suelo POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Áreas de actividad y uso del suelo - Decreto 555 de 2021

Cruce normativo Tratamiento urbanísticos - POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Tratamientos urbanísticos - Decreto 555 de 2021

CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	23 Centro Histórico
ÁREA ACTIVIDAD	Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP BIC Nacional
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Conservación.
INDICE BASE	Resultante.
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.

Fuente: Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

Educativo de escala zonal y vecinal, cultural de escala zonal y vecinal, bienestar social escala zonal y vecinal, seguridad ciudadana escala zonal, defensa y justicia zonal, abastecimiento de alimentos urbana, servicios de la administración pública zonal, servicios financieros escala zonal y urbana, servicios alimentarios zonal, servicios profesionales técnicos especializados escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento escala zonal y vecinal, comercio a escala zonal y vecinal A y vecinal B.

5.3. USOS RESTRINGIDOS:

Culto a escala urbana y metropolitana, servicios de parqueadero escala urbana, servicios turísticos escala urbana, servicios de diversión y esparcimiento de escala urbana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

Aunque el Decreto 555 de 2021 establece la normativa general aplicable al predio, los lineamientos específicos relacionados con el Tratamiento, el Área de Actividad, el Nivel de Intervención y los parámetros de edificabilidad están definidos en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura. Esta resolución aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá, reconocido como bien de interés cultural de carácter nacional. Posteriormente, la Resolución 092 del 24 de febrero de 2023 modificó y actualizó dicho plan, reafirmando su vigencia.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de estudio se encuentra en el sector catastral Las Cruces, presenta frente sobre la Carrera 5, ubicado entre la Calle 2A y la Diagonal 2 Bis, cuenta con ubicación medianera.



Fuente: Mapas Bogotá

6.2. LINDEROS

LINDEROS	
POR EL NORTE	En 19,37 metros con el predio identificado con RT CRCS28_07_0000.
POR EL SUR	En 13,00 metros con el predio identificado con RT CRCS28_05_0000, y en 6,47 metros con el predio identificado con RT CRCS28_03_0000.
POR EL ORIENTE	En 6,35 metros con el predio identificado con RT CRCS28_02_0000, y en 2,94 metros con el predio identificado con RT CRCS28_01_0000
POR EL OCCIDENTE	En 8,89 metros con la Carrera 5

Fuente: Registro topográfico No. CRCS28_06_0000

6.3. TOPOGRÁFIA:

El predio presenta topografía plana.

6.4. FORMA GEOMÉTRICA:

Regular.

6.5. FRENTE:

8,89 metros.

6.6. FONDO:

19,42 metros en promedio.

6.7. ÁREA TERRENO:

FUENTE	ÁREA (m2)
Consulta VUR para el Folio de Matrícula 50C-38448	176,00
Registro Topográfico CRCS28_06_0000	176,00
ÁREA ADOPTADA	**176,00**

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de estudio cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telefonía.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN:

El predio presenta una construcción que esta desarrollada en tres pisos. El primer piso cuenta con garaje, hall de acceso, un primer apartamento con zona de ropas, dos habitaciones, cocina y comedor; un segundo apartamento de tres habitaciones, dos baños, cocina y zona de estar. El segundo piso cuenta con un apartamento de cuatro habitaciones, dos baños, cocina, sala comedor y zona de estar; un segundo apartamento de una habitación, comedor, estudio, cocina y baño. El tercer piso cuenta con un apartamento de dos habitaciones, sala, comedor, cocina y baño; además presenta zona de taller y dos habitaciones con baño privado.

C1: Construcción de tres pisos destinada a vivienda			
Construcción convencional con estructura en vigas y columnas de concreto, sobre cimentación en placa de concreto, placas de entrepiso en concreto y cubierta en tejas de fibrocemento sobre estructura metálica.			
Área	**Edad Aproximada**	**Estado De Conservación**	**Vida Útil (Años)**
441,57 m^2	60 años, 45 años para piso 2 y 25 años para piso 3 (2 años para apartamento del piso 3)	Bueno	100

Ítem	**Descripción**
Sótanos	No aplica.
Cimentación	Placa en concreto.
Estructura	Vigas y columnas.
Fachada	Recubrimiento en piedra pulida.
Cubierta	Teja fibrocemento sobre cerchas metálicas.
Cielo Raso	En pañete, estuco y pintura, listón de madera tipo machimbre y PVC.
Muros	Pañete estuco y pintura.

Pisos	Baldosa en cerámica y granito pulido.
Carpintería Metálica	Puertas de acceso y ventanas.
Carpintería Madera	Puertas internas.
Baños	Baños con acabados sencillos con piso y muros recubiertos en baldosa de cerámica, cuentan con todos los servicios.
Cocina	Cocina sencilla con mesón en concreto con entrepaño enchapado en baldosa.
No. PISOS	Tres (3).
Uso	Vivienda.

Fuente: Inspección física al inmueble.

7.2. AREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA(m^2)	URBANO NO PROTEGIDO (m^2)	SOBRANTE (m^2)	TOTAL (m^2)
Construcción primer piso	60	176,00	176,00	0	176,00
Construcción segundo piso	45	152,63	152,63	0	152,63
Construcción tercer piso	25	53,34	53,34	0	53,34
Construcción tercer piso zona nueva	2	59,60	59,60	0	59,60

Fuente: Registro Topográfico CRCS28_06_0000

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4. OTROS:

No aplica.

8. METODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de la construcción establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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. Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, ubicación en las zonas con la misma norma urbanística.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del costo de la construcción, se utilizó la metodología de Costo de Reposición Depreciado (CRD) el cual se entiende como la cuantía monetaria utilizada para reproducir el inmueble, sustrayendo de este valor, el monto económico producto del porcentaje estado de conservación y edad actual de acuerdo a la metodología de Fitto y Corvini establecida en la Resolución 620 del año 2008. Para poder calcular el CRD se tiene que emplear el Costo de Reposición a Nuevo (CRN) que consiste en una ponderación de los diferentes componentes que constituyen la construcción, el tipo de materiales y la tipología constructiva, lo cual implica a su vez, considerar los costos directos (materiales, mano de obra y equipos) y los indirectos (diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos).

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Urbano no protegido:

Para determinar el valor del terreno del predio objeto de avalúo, se llevó a cabo un estudio de mercado en cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente los artículos 1 y 10. En este análisis se consolidó una muestra representativa de cuatro predios ofertados para la venta en el sector de Las Cruces, teniendo en cuenta las características del mercado local.

A cada uno de los predios se les descontó el valor de la construcción conforme a los lineamientos de los artículos 3 y 13 de la resolución mencionada. Una vez deducido este valor del precio de venta, se obtuvo el valor correspondiente al terreno para cada predio.

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL			
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	MARINA	3138546181 - 3212789818	

Fuente: Investigación inmobiliaria. Elaboración Propia

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**



Fuente: Google Earth.

La muestra incluyó inmuebles con áreas de terreno que oscilan entre 181,90 m² y 712,60 m², con valores de terreno por metro cuadrado entre $1.606.898 y $1.880.805. El análisis comparativo consideró la ubicación, el área de terreno y construcción, el estado de conservación, y las normativas de uso del suelo, garantizando que los predios fueran comparables con el objeto de avalúo. Este análisis arrojó un coeficiente de variación menor al límite máximo permitido del 7,5%, confirmando la consistencia de los datos y permitiendo utilizar el promedio como indicador confiable.

Se adoptó el valor del límite superior que asciende a los $1.910.000, como el valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de avalúo. Esta decisión se fundamenta en la mejor ubicación del predio respecto a su cercanía a la Plaza de Mercado de Las Cruces, con respecto a los predios de la muestra del estudio de mercado que se encuentra más alejados de este punto estratégico.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor comercial de la construcción, se utilizó el método de reposición, conforme al Decreto No. 1420 de 1998 y la Resolución No. 0620 de 2008 del IGAC. Este método calcula el costo de construir un inmueble similar, aplicando una depreciación según el estado de conservación de la edificación. Para ello, se emplearon los valores de reposición, ajustados según la conservación de las construcciones en el predio en estudio.

Para ello se define un presupuesto de obra según los criterios anteriores, con el fin de estimar el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante el criterio de estado de conservación de Fitto y Corvini para las dos construcciones.

Para estas construcciones se adopta un valor de reposición de (Consultar detalle del presupuesto de obra en el anexo No. 3):

DESTINO	ÁREA (m^2)	VALOR DE REPOSICIÓN
Residencial 3 pisos	403,78	$1.122.000

Fuente: Propia.

A continuación, se presenta el proceso de depreciación:

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN (FITTO Y CORVINI)									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción primer piso	60	100	60,00%	2,5	52,15%	$ 1.122.000	$ 585.154	$ 536.846	$ 536.000
Construcción segundo piso	45	100	45,00%	2,0	34,34%	$ 1.122.000	$ 385.269	$ 736.731	$ 736.000
Construcción tercer piso	25	100	25,00%	2,0	17,76%	$ 1.122.000	$ 199.219	$ 922.781	$ 922.000
Construcción tercer piso zona nueva	2	100	2,00%	2,0	3,53%	$ 1.122.000	$ 39.635	$ 1.082.365	$ 1.082.000

Fuente: Propia.

Finalmente se presenta el valor adaptado para la construcción en cuestión:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	**UNIDAD**	**AREA**	**VALOR ADOPTADO**	**VALOR TOTAL**
Construcción primer piso	m^2	176,00	$ 536.000	$ 94.336.000
Construcción segundo piso	m^2	152,63	$ 736.000	$ 112.335.680
Construcción tercer piso	m^2	53,34	$ 922.000	$ 49.179.480
Construcción tercer piso zona nueva	m^2	59,60	$ 1.082.000	$ 64.487.200

Fuente: Propia.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se analizó la localización del inmueble en Bogotá D.C., considerando el área de actividad y tratamiento correspondiente según el Decreto 555 de 2021.
- Se detalló la ubicación específica del inmueble y se evaluó su destinación actual, así como su estado de conservación y mantenimiento.
- Se tomaron en cuenta las características físicas del terreno, como la forma geométrica, topografía, dimensiones, frente y norma de uso.
- El área de construcción fue obtenida del registro Topográfico suministrado, con la posibilidad de que haya diferencias respecto a la base de datos de la UAECD.

- En cuanto a la construcción, se evaluaron variables como la edad, estado de conservación, tipología y materiales utilizados.
- Se adopto el área de terreno comprendida en el Registro Topográfica a causa de que esta no se encuentra especificada en los documentos de título.
- El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, determinado por lo que un comprador y vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir en un mercado abierto y sin presiones.
- Según el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el avalúo tiene una vigencia de un año, siempre que no se presenten cambios en las condiciones físicas, normativas o económicas del inmueble.
- El informe no constituye un estudio jurídico de los títulos del predio.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL URBANO	
DIRECCIÓN	KR 5 2 18
CHIP	AAA0032XYKL
FOLIO DE MATRÍCULA	50C-38448

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1	Terreno	176,00	m²	$1.910.000	$336.160.000
Construcción					
2	Construcción primer piso	176,00	m²	$536.000	$94.336.000
3	Construcción segundo piso	152,63	m²	$736.000	$112.335.680
4	Construcción tercer piso	53,34	m²	$922.000	$49.179.480
5	Construcción tercer piso zona nueva	59,6	m²	$1.082.000	$64.487.200
Total construcción		441,57			$320.338.360
TOTAL AVALÚO COMERCIAL					**$656.498.360**

SON: SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

Cordialmente,

Oscar Hernando Suárez
Representante Legal - Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-79531170

Melquicedec Mena Parra
Comité de avalúos - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-79505363

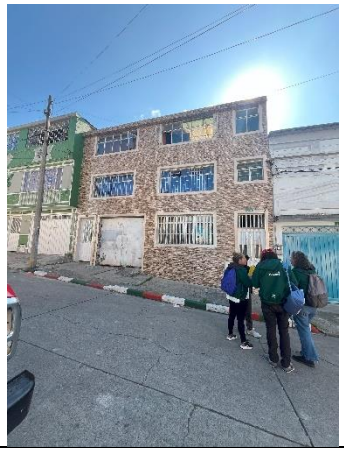
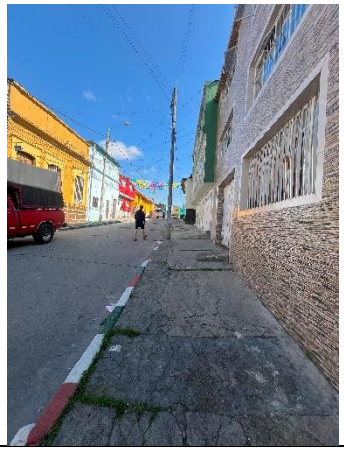
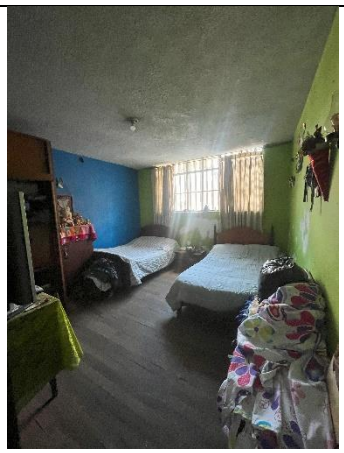
Natalia Bernal López
Perito Avaluador - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-1010247235

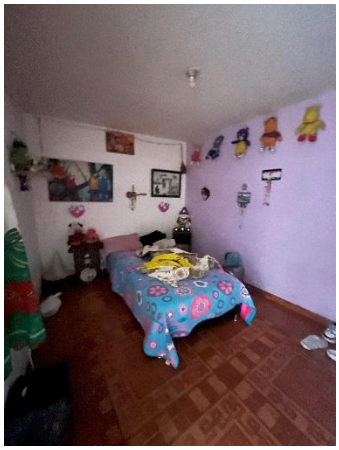
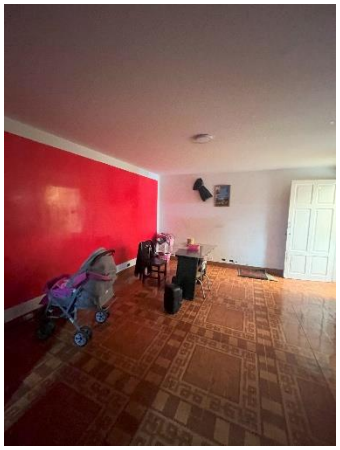
Jorge Eduardo Forero Torres
Gerente- Lonjacun S.A.S.

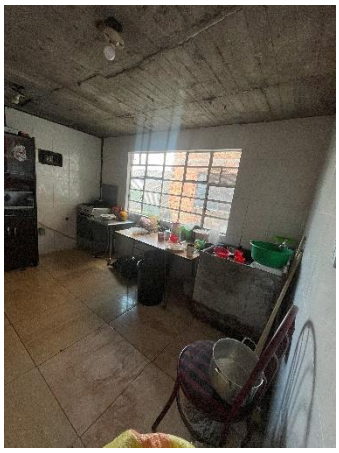
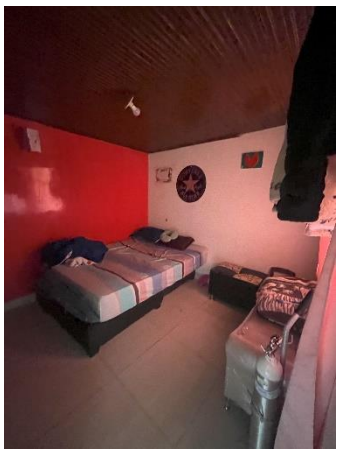
FECHA DE ELABORACIÓN: (08/01/25)

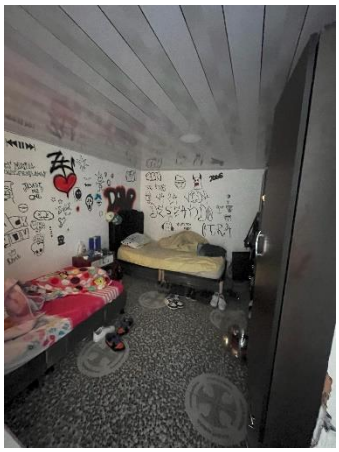
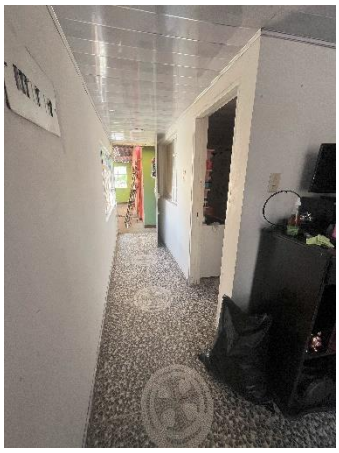
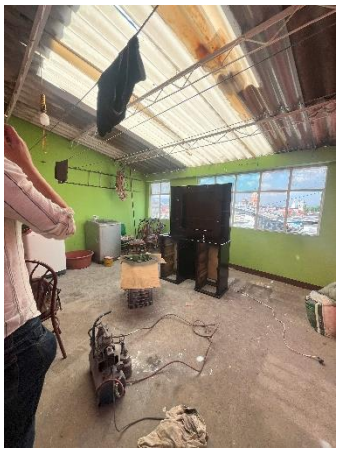
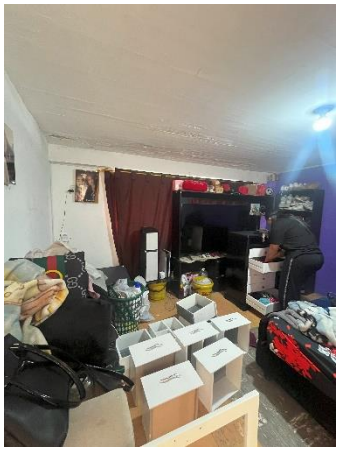
12. ANEXOS

12.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
FACHADA	ENTORNO
	
ENTORNO	VISTA ACCESO
	
VISTA GENERAL PISO 1	VISTA GENERAL PISO 1

	
VISTA GENERAL PISO 1	VISTA GENERAL PISO 1
	
VISTA GENERAL PISO 1	VISTA GENERAL PISO 1
	
VISTA GENERAL PISO 1	VISTA GENERAL PISO 1

	
GARAJE	VISTA GENERAL PISO 2
	
VISTA GENERAL PISO 2	VISTA GENERAL PISO 2
	
VISTA GENERAL PISO 2	VISTA GENERAL PISO 2

	
VISTA GENERAL PISO 3	VISTA GENERAL PISO 3
	
VISTA GENERAL PISO 3	VISTA GENERAL PISO 3
	
VISTA GENERAL PISO 3	VISTA GENERAL PISO 3

12.2. ESTUDIO DE MERCADO

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL				
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA CUENTA CON 2 LOCALES LA CONSTRUCCIONES ANTIGUA, TIP O CONSERVACIÓN.	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LOTE EL CUAL CUENTA CON 2 LOCALES, 1 APARTAMENTO CON 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR Y 1 APARTAMENTO CON 2 ALCOBAS, BAÑO, COCINA, SALA COMEDOR Y 1 HABITACIÓN GRANDE APARTE, CUENTA CON LOTE APARTE PARA CONSTRUIR, REMODELADA HACE 7 AÑOS	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LA CUAL CUENTA CON UNA CONSTRUCCIÓN DE DOS NIVELES EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. SUGIEREN DEMOLER Y CONSTRUIR DE NUEVO. SE OFERTA A 2 MILLONES POR METRO CUADRADO DE TERRENO	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA, SEGÚN INDICA EL PROPIETARIO LA CASA ESTA PARA DEMOLER DEBIDO A SU ANTIGÜEDAD Y DETERIORO	MARINA	3138546181 - 3212789818	

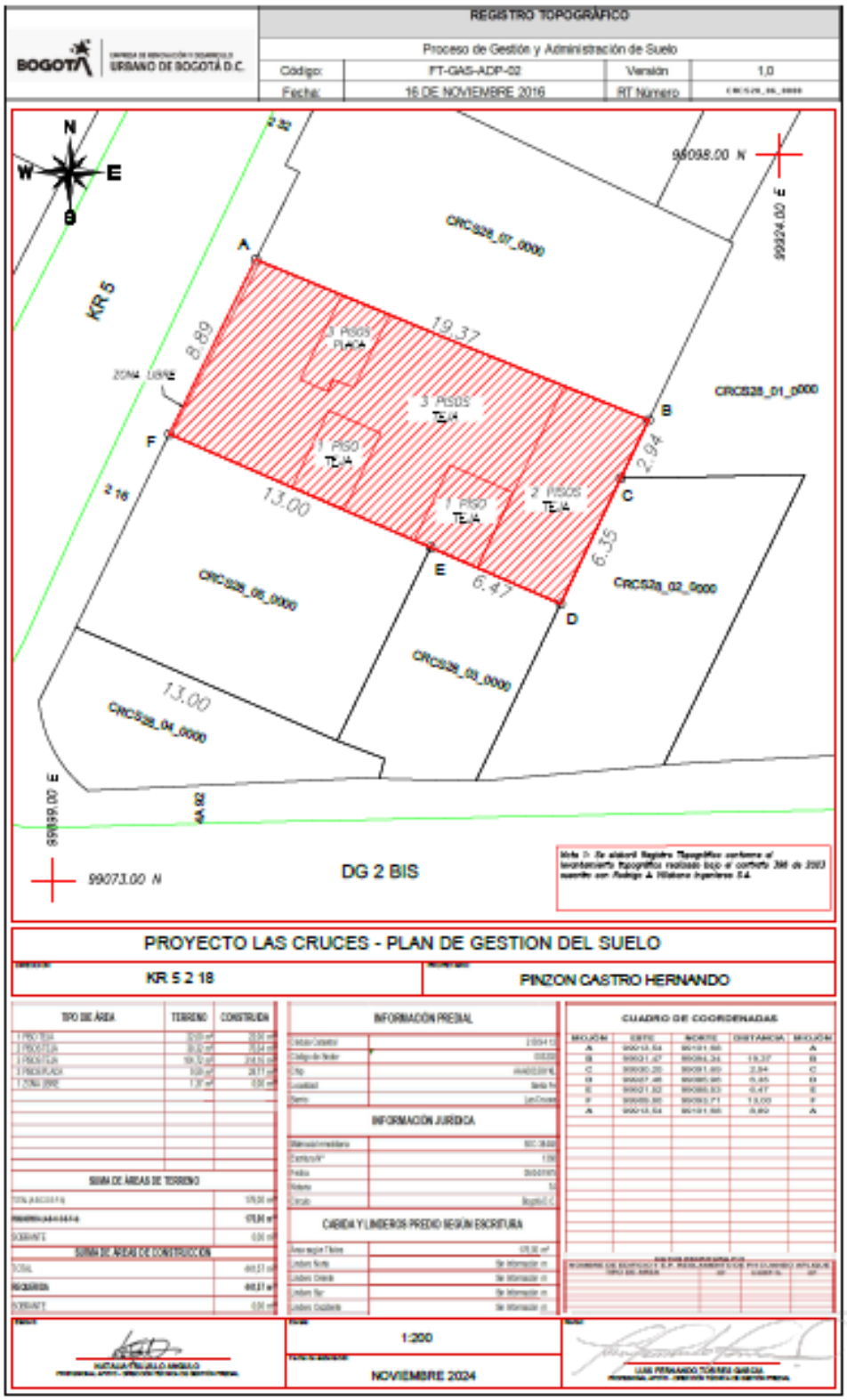
PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**

12.3. PRESUPUESTO DE OBRA

Presupuesto casa (3 pisos)

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción Vivienda NPH. Tipo 3 [29-40 puntos]. Armazón: Concreto (vigas-columnas). Acabado muros: Pañetado. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Tres pisos. Distribución: Habitaciones: 6. Baños: 3. Cocinas: 2. Área presupuesto: 241 m2		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 8.165.049
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 22.473.313
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 54.093.852
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 29.458.040
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 3.929.784
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 6.102.395
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 12.389.651
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 2.041.654
9	CUBIERTAS	$ 11.954.004
10	ENCHAPES Y PISOS	$ 21.939.600
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 13.035.254
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 11.427.348
13	CARPINTERIA METÁLICA	$ 2.210.858
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 704.735
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ 10.956.852
16	CERRAJERIA	$ 998.226
17	EXTERIORES	$ 4.626.069
18	ASEO Y LIMPIEZA	$ 4.866.568
19	PERSONAL DE OBRA	$ 49.005.960
51	COSTO DIRECTO	$ 270.379.212
52	COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)	$ 1.121.905
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)(0%)	$ 0
54	COSTO TOTAL	$ 1.121.905
55	VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m²)	**$ 1.122.000**

12.4. REGISTRO TOPOGRÁFICO



12.5. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



PIN de Validación: a7c70a05

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

ANA

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

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

El señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010247235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010247235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción: **04 Ene 2024** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **04 Ene 2024** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción: **04 Ene 2024** | Régimen: **Régimen Académico**

Página 1 de 4

PIN de Validación: a7c70a05

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Regimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Regimen Académico

PIN de Validación: a7c70a85

https://www.raa.org.co

Categoría 1.1 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Regimen Académico

Categoría 1.2 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Regimen Académico

Categoría 1.3 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 42 A SUR # 88 - 22
Teléfono: 3057122395
Correo Electrónico: nata99nata@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

PIN de Validacion : a7c70a05

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 1010247235

El(la) señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

a7c70a05

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS

DIRECCIÓN

DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

RENOBO
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Nombre del funcionario que realiza la verificación: **LUIS EDUARDO GOMEZ DAZA**

Empresa Contratista: **LONJACUN SAS**

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: **RT CRCS28-07-0000, AVALÚO 2024-007**

Fecha: **20-dic-24**

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)	X		
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad	X		
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria		X	
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		

30	Número de pisos de la construcción.	**X**		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			**X**
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			**X**
33	Consideraciones para la estimación de valor.	**X**		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	**X**		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	**X**		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	**X**		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			**X**
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	**X**		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	**X**		

OBSERVACIONES

APROBADO: FECHA DE RECIBO 19/12/2024
RADICADO RENOBO E2024011955 del 19/12/2024

LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA

Fecha solicitud revisión: _____

Fecha recibo revisión: _____

Fecha solicitud impugnación: _____

Fecha recibo impugnación: _____

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
RENOBO RAD:E2024011955
Fecha: 2024-12-19 13:04:22
Remitente: LONJACUN
Fol: 31 Anexos: 0

Bogotá, 19 de diciembre del 2024.

Doctora

SANDRA MILENA SANTOS PACHECO
Directora Técnica de Gestión Predial
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
Autopista Norte # 97 - 70 Pisos 3 y 7
Bogotá D.C.
Código postal: 110221

Asunto: Respuesta a solicitud de avalúo comercial – RT CRCS28_07_0000

Referencia: Contrato 475-2024.

Respetada doctora

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 475-2024 celebrado entre la Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ (RENOBO), de manera atenta se remite el avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	DIRECCIÓN
CRCS28_07_0000	2024-007	KR 5 2 32

Cordialmente,



JORGE EDUARDO FORERO TORRES.

Gerente- Lonjacun S.A.S.

C.C. 1033759954.

Proyecto_renobo@lonjacun.com.co.

AVALÚO COMERCIAL URBANO

RT No CRCS28_07_0000



DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: KR 5 2 32
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-354298
BARRIO: LAS CRUCES
CIUDAD: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C.

SOLICITADO POR:
RENOBO: EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C

ELABORADO POR:
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA.

FECHA DE ELABORACIÓN: 18 DE DICIEMBRE DE 2024
BOGOTÁ, D.C

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	SOLICITANTE:	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
1.2.	RADICACIÓN:	S2024004954 del 13/12/ 2024
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	Comercial urbano
1.4.	TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5.	CHIP:	AAA0032XYLW
1.6.	CÉDULA CATASTRAL	2 BIS 4 11
1.7.	SECTOR CATASTRAL:	003202 – SECTOR LAS CRUCES
1.8.	DESTINO ECONÓMICO:	Residencial
1.9.	FECHA VISITA:	04/12/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

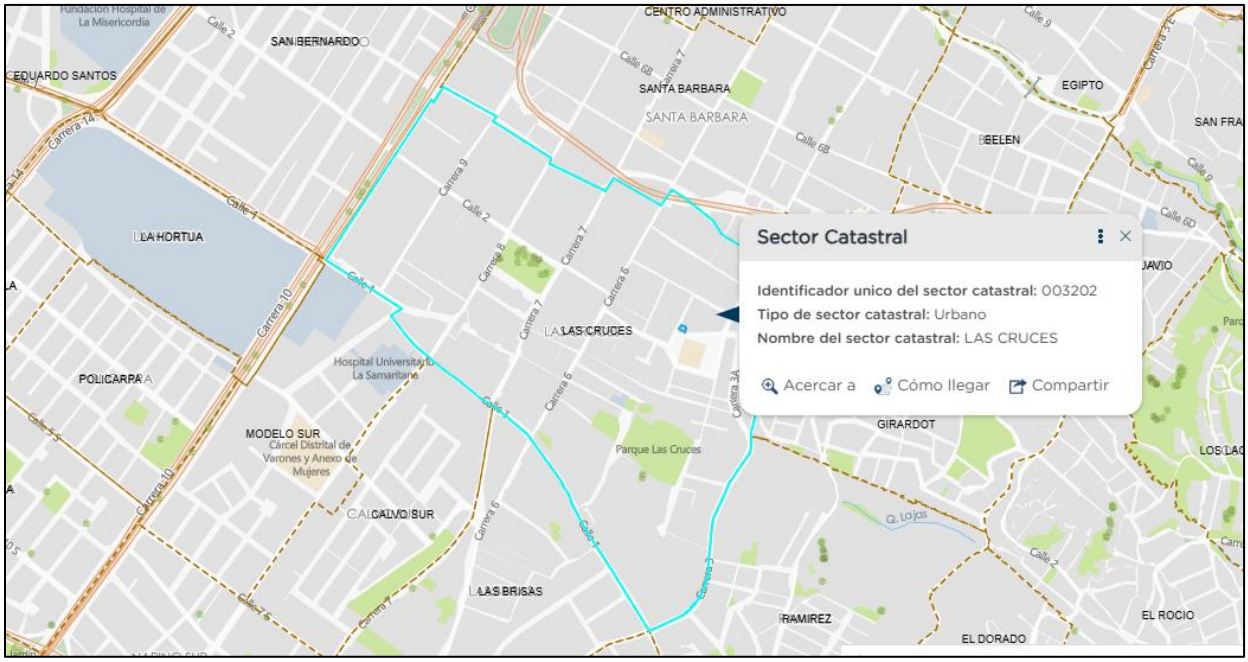
2.1.	PROPIETARIO	María Aleida Romero Lozano
2.2.	ESCRITURA PÚBLICA	No. 2303 del 26 de julio de 1989 radicada en la Notaria 38 de Bogotá D.C.
2.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-354298

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. CRCS28_07_0000 del 16 de noviembre de 2016.
ÁREAS	Consulta VUR datos básicos y jurídicos para el folio de matrícula No. 50C-354298 consultado el 20 de septiembre de 2024.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y Sistema Integrado de Información Catastral. (SIIC).
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Las Cruces, se ubica en la Unidad de Planeamiento Local Centro y en la localidad de Santafé de la ciudad de Bogotá D.C, el cual limita:

LINDEROS	
POR EL NORTE	Con la Calle 3 y con los sectores catastrales de Lourdes y Santa Barbara.
POR EL SUR	Con la Calle 1 y los sectores catastrales Modelo Sur, Calvo Sur y las Brisas.
POR EL ORIENTE	Con la Carrera 3 y con los sectores catastrales de Lourdes, Girardot y Ramírez.
POR EL OCCIDENTE	con la Calle 17F (CL 17F), el sector catastral Puente Grande (006418).

Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de las Cruces donde se localiza el inmueble objeto de estudio corresponde a un sector histórico y tradicional de Bogotá, conocido por su desarrollo residencial en edificaciones antiguas de estilo colonial y republicano. Predomina el uso habitacional, con presencia de comercio local a pequeña escala en calles principales y zonas de acopio, como la Plaza de Mercado de Las Cruces. Este comercio incluye expendios de alimentos, productos básicos y servicios. Adicionalmente, se identifican dinámicas de turismo cultural y religioso.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Las edificaciones del sector combinan construcciones antiguas, algunas en proceso de deterioro debido a su antigüedad, y otras renovadas o en rehabilitación para mantener su valor patrimonial. También se evidencian proyectos residenciales de baja y media densidad en áreas específicas, como sobre la Carrera 6 y la Calle 6A, lo que refleja un interés en la revitalización urbana del barrio. Estas nuevas edificaciones conservan en su mayoría la escala tradicional del barrio, respetando el entorno histórico.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El barrio se clasifica predominantemente en el estrato 2, según el Decreto 551 de 2019. Esta clasificación refleja una población con ingresos bajos y medios, en su mayoría compuesta por familias tradicionales y personas mayores que han habitado el barrio por décadas. El estrato asignado se aplica únicamente al uso residencial, conforme a la Ley 142 de 1994.

4.5.VÍAS DE ACCESO

El barrio cuenta con una conectividad vial estratégica que facilita el acceso al centro de la ciudad y a otras localidades. Las principales vías de acceso incluyen:

- ***Avenida Carrera 10:*** Avenida principal con cuatro calzadas, utilizada por transporte público masivo como TransMilenio.
- ***Carrera 6:*** Vía de doble calzada que conecta el sector con el centro histórico.
- ***Calle 6 y Calle 7:*** Calles que comunican Las Cruces con sectores cercanos y son utilizadas por vehículos y peatones. A pesar de su buen estado general, algunas calles internas del barrio son estrechas y empinadas, típicas de su diseño histórico.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El barrio cuenta con cobertura completa de servicios públicos básicos, incluyendo acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telefonía. Además, dispone de alumbrado público eficiente y sistema de recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

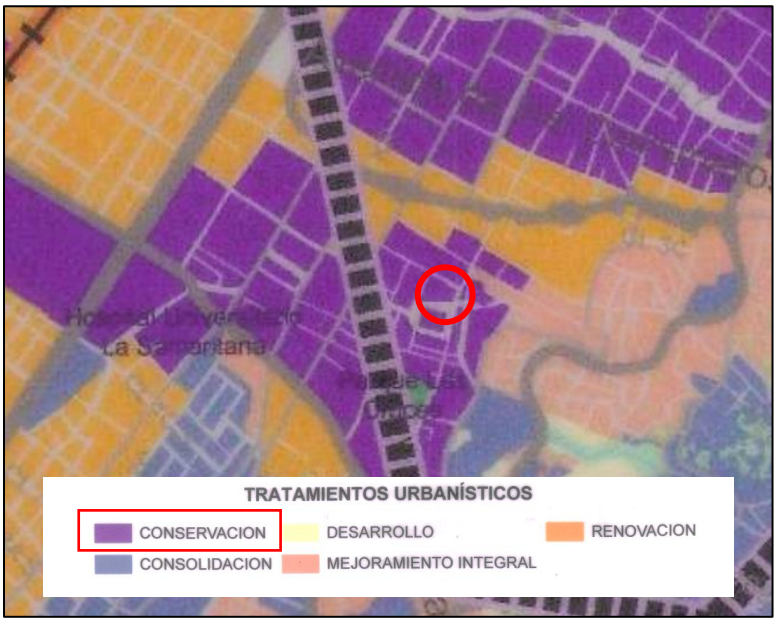
Según el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” el predio objeto de estudio cuenta con las siguientes condiciones reglamentarias:

Cruce normativo Áreas de actividad y usos del suelo POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Áreas de actividad y uso del suelo - Decreto 555 de 2021

Cruce normativo Tratamiento urbanísticos - POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Tratamientos urbanísticos - Decreto 555 de 2021

CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	23 Centro Histórico
ÁREA ACTIVIDAD	Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP BIC Nacional
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Conservación.
INDICE BASE	Resultante.
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.

Fuente: Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

Educativo de escala zonal y vecinal, cultural de escala zonal y vecinal, bienestar social escala zonal y vecinal, seguridad ciudadana escala zonal, defensa y justicia zonal, abastecimiento de alimentos urbana, servicios de la administración pública zonal, servicios financieros escala zonal y urbana, servicios alimentarios zonal, servicios profesionales técnicos especializados escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento escala zonal y vecinal, comercio a escala zonal y vecinal A y vecinal B.

5.3. USOS RESTRINGIDOS:

Culto a escala urbana y metropolitana, servicios de parqueadero escala urbana, servicios turísticos escala urbana, servicios de diversión y esparcimiento de escala urbana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

Aunque el Decreto 555 de 2021 establece la normativa general aplicable al predio, los lineamientos específicos relacionados con el Tratamiento, el Área de Actividad, el Nivel de Intervención y los parámetros de edificabilidad están definidos en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura. Esta resolución aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá, reconocido como bien de interés cultural de carácter nacional. Posteriormente, la Resolución 092 del 24 de febrero de 2023 modificó y actualizó dicho plan, reafirmando su vigencia.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de estudio se encuentra en el sector catastral Las Cruces, presenta frente sobre la Carrera 5, ubicado entre la Calle 2A y la Diagonal 2 BIS, cuenta con ubicación medianera.



Fuente: Mapas Bogotá

6.2. LINDEROS

LINDEROS	
POR EL NORTE	En dieciséis metros (16,00 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_08_0000 y en tres metros setenta y un centímetros (3,71 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_08_0000.
POR EL SUR	En diecinueve metros treinta y siete centímetros (19,37 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_06_0000.
POR EL ORIENTE	En ocho metros noventa y seis centímetros (8,96 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_01_0000.
POR EL OCCIDENTE	En diez metros nueve centímetros aproximadamente (10,09 mts) con la carrera 5.

Fuente: Registro topográfico No. CRCS28_07_0000

6.3. TOPOGRÁFIA:

El predio presenta topografía plana.

6.4. FORMA GEOMÉTRICA:

Regular.

6.5. FRENTE:

10,09 metros aproximadamente.

6.6. FONDO:

19,37 metros aproximadamente.

6.7. ÁREA TERRENO:

FUENTE	ÁREA (m2)
Consulta VUR para el folio de matrícula 50C-354298	No informa.
Escritura No. 2303 del 26 de julio de 1989 radicada en la Notaria 38 de Bogotá D.C.	No informa.
Registro Topográfico CRCS28_07_0000	187,78
ÁREA ADAPTADA	**187,78**

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de estudio cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telefonía.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN:

Construcción de tres pisos y terraza descubierta destinada a vivienda. El primer piso cuenta dos aparamentos, uno de ellos con sala, comedor, cocina, dos habitaciones, baño social y zona de ropas y el segundo apartamento cuenta con sala, comedor, cocina, zona de ropas, dos habitaciones, deposito y baño social. También cuenta con un hall compartido en primer piso para espacio de garaje, baño social y garaje.

El segundo piso cuenta con dos apartamentos, el primero cuenta con sala comedor, baño tres habitaciones, estudio y cocina, y el segundo presenta sala, cocina, comedor, baño y dos habitaciones.

El tercer piso cuenta con dos apartamentos con las mismas dependencias: 3 habitaciones, zona de ropas, cocina, estar, sala, comedor y baño social.

Cuenta con terraza descubierta con zona de ropas, baño y zona de tanques.

Construcción de tres pisos destinada a vivienda			
Construcción convencional con estructura en vigas y columnas de concreto, sobre cimentación en placa de concreto, placas de entrepiso en concreto y cubierta en placa en concreto y teja plástica. Pisos en baldosa de cerámica. Puerta de acceso y ventanas metálicas, puertas internas en madera. Su fachada está revestida con pañete y pintura.			
Área	**Edad Aproximada**	**Estado De Conservación**	**Vida Útil (Años)**
551,61 m^2	59 años	Bueno	100

Ítem	**Descripción**
Sótanos	No aplica.
Cimentación	Placa en concreto.
Estructura	Vigas y columnas.

Fachada	Pañete y pintura
Cubierta	Placa en concreto.
Cielo Raso	No aplica.
Muros	Pañete y pintura.
Pisos	Baldosa en cerámica y piso de la terraza en ladrillo para exteriores.
Carpintería Metálica	Puertas de acceso y ventanas.
Carpintería Madera	Puertas internas.
Baños	Baños con acabados sencillos con piso y muros recubiertos en baldosa de cerámica, cuentan con todos los servicios.
Cocina	Tres Cocinas sencillas con mesón en concreto con entrepaño enchapado en baldosa y tres cocinas integrales.
No. PISOS	Tres (3) + Terraza.
Uso	Vivienda.

Fuente: Inspección física al inmueble.

7.2. AREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA(m^2)	URBANO NO PROTEGIDO (m^2)	SOBRANTE (m^2)	TOTAL (m^2)
Construcción de 3 pisos + terraza descubierta	59	551,61	551,61	0	551,61

Fuente: Registro Topográfico CRCS28_07_0000

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4. OTROS:

No aplica.

8. METODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de la construcción establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008,

expedida por el IGAC:

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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. Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, ubicación en las zonas con la misma norma urbanística.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del costo de la construcción, se utilizó la metodología de Costo de Reposición Depreciado (CRD) el cual se entiende como la cuantía monetaria utilizada para reproducir el inmueble, sustrayendo de este valor, el monto económico producto del porcentaje estado de conservación y edad actual de acuerdo a la metodología de Fitto y Corvini establecida en la Resolución 620 del año 2008. Para poder calcular el CRD se tiene que emplear el Costo de Reposición a Nuevo (CRN) que consiste en una ponderación de los diferentes componentes que constituyen la construcción, el tipo de materiales y la tipología constructiva, lo cual implica a su vez, considerar los costos directos (materiales, mano de obra y equipos) y los indirectos (diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos).

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Urbano no protegido:

Para determinar el valor del terreno del predio objeto de avalúo, se llevó a cabo un estudio de mercado en cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente los artículos 1 y 10. En este análisis se consolidó una muestra representativa de cuatro predios ofertados para la venta en el sector de Las Cruces, teniendo en cuenta las características del mercado local.

A cada uno de los predios se les descontó el valor de la construcción conforme a los lineamientos de los artículos 3 y 13 de la resolución mencionada. Una vez deducido este valor del precio de venta, se obtuvo el valor correspondiente al terreno para cada predio.

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL			
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	MARINA	3138546181 - 3212789818	

Fuente: Investigación inmobiliaria. Elaboración Propia

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**



Fuente: Google Earth.

La muestra incluyó inmuebles con áreas de terreno que oscilan entre 181,90 m² y 712,60 m², con valores de terreno por metro cuadrado entre $1.606.898 y $1.880.805. El análisis comparativo consideró la ubicación, el área de terreno y construcción, el estado de conservación, y las normativas de uso del suelo, garantizando que los predios fueran comparables con el objeto de avalúo. Este análisis arrojó un coeficiente de variación menor al límite máximo permitido del 7,5%, confirmando la consistencia de los datos y permitiendo utilizar el promedio como indicador confiable.

Se adoptó el valor del límite superior que asciende a los $1.910.000, como el valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de avalúo. Esta decisión se fundamenta en la mejor ubicación del predio respecto a su cercanía a la Plaza de Mercado de Las Cruces, con respecto a los predios de la muestra del estudio de mercado que se encuentra más alejados de este punto estratégico.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor comercial de la construcción, se utilizó el método de reposición, conforme al Decreto No. 1420 de 1998 y la Resolución No. 0620 de 2008 del IGAC. Este método calcula el costo de construir un inmueble similar, aplicando una depreciación según el estado de conservación de la edificación. Para ello, se emplearon los valores de reposición, ajustados según la conservación de las construcciones en el predio en estudio.

Para ello se define un presupuesto de obra según los criterios anteriores, con el fin de estimar el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante el criterio de estado de conservación y edad de Fitto y Corvini.

Para esta construcción se adopta un valor de reposición de (Consultar detalle del presupuesto de obra en el anexo No. 3):

DESTINO	ÁREA (m^2)	VALOR DE REPOSICIÓN
Residencial 3 pisos	551,61	$1.152.000

Fuente: Propia.

A continuación, se presenta el proceso de depreciación:

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN (FITTO Y CORVINI)									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa 3 pisos	59	100	59,00%	2,0	48,28%	$ 1.152.000	$ 556.157	$ 595.843	$ 595.000

Fuente: Propia.

Finalmente se presenta el valor adaptado para la construcción en cuestión:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Residencial 3 pisos	m^2	551,61	$ 595.000	$328.207.950

Fuente: Propia.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se analizó la localización del inmueble en Bogotá D.C., considerando el área de actividad y tratamiento correspondiente según el Decreto 555 de 2021.
- Se detalló la ubicación específica del inmueble y se evaluó su destinación actual, así como su estado de conservación y mantenimiento.
- Se tomaron en cuenta las características físicas del terreno, como la forma geométrica, topografía, dimensiones, frente y norma de uso.
- El área de construcción fue obtenida del registro Topográfico suministrado, con la posibilidad de que haya diferencias respecto a la base de datos de la UAECD.
- En cuanto a la construcción, se evaluaron variables como la edad, estado de conservación, tipología y materiales utilizados.
- Se adopto el área de terreno comprendida en el Registro Topográfica a causa de que esta no se encuentra especificada en los documentos de título.
- El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, determinado por lo que un comprador y vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir en un mercado abierto y sin presiones.
- Según el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el avalúo tiene una vigencia de un año, siempre que no se presenten cambios en las condiciones físicas, normativas o económicas del inmueble.
- El informe no constituye un estudio jurídico de los títulos del predio.

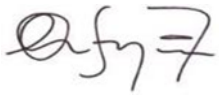
11. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL URBANO	
DIRECCIÓN	KR 5 2 32
CHIP	AAA0032XYLW
FOLIO DE MATRÍCULA	50C-354298

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1	Terreno	187,78	m^2	$1.910.000	$358.659.800
2	Casa	551,61	m^2	$595.000	$328.207.950
TOTAL AVALÚO COMERCIAL					**$686.867.750**

SON: SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

Cordialmente,



Oscar Hernando Suárez
Representante Legal - Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-79531170



Melquicedec Mena Parra
Comité de avalúos - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-79505363



Natalia Bernal López
Perito Avaluador - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-1010247235

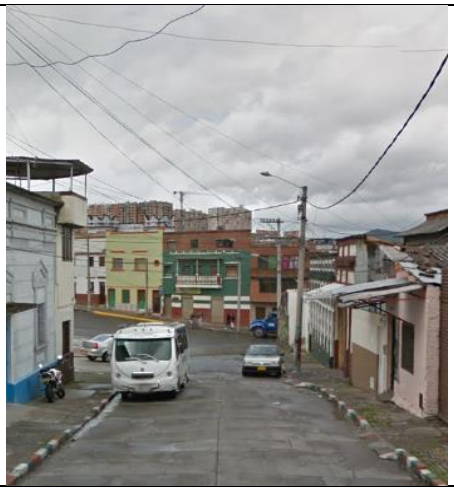
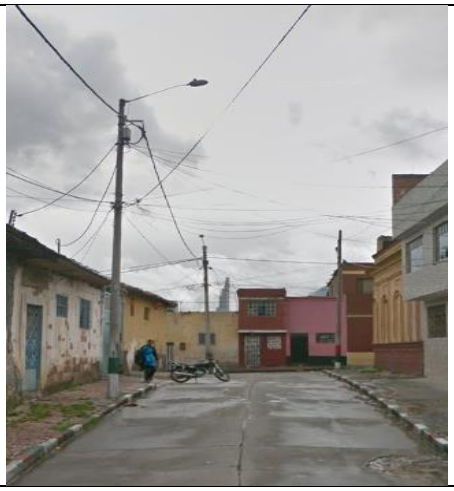
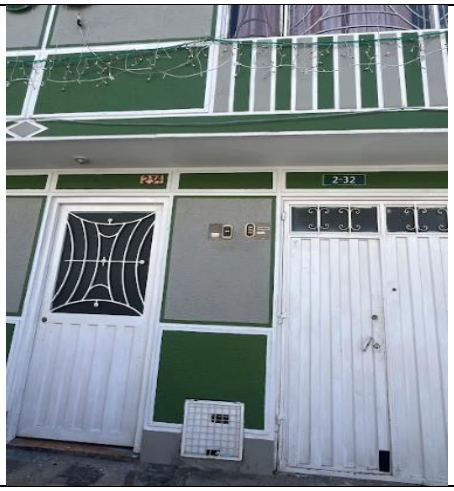
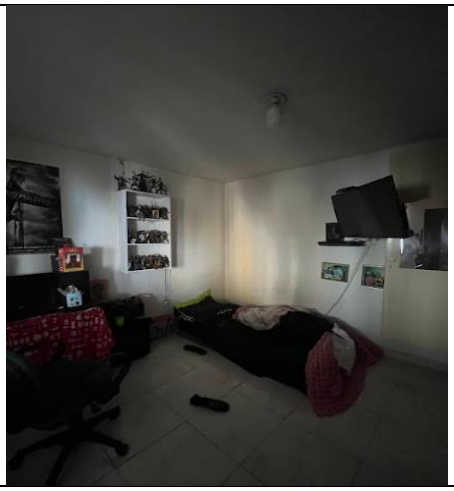


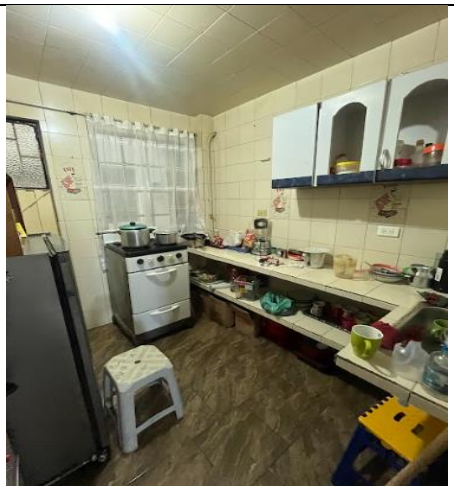
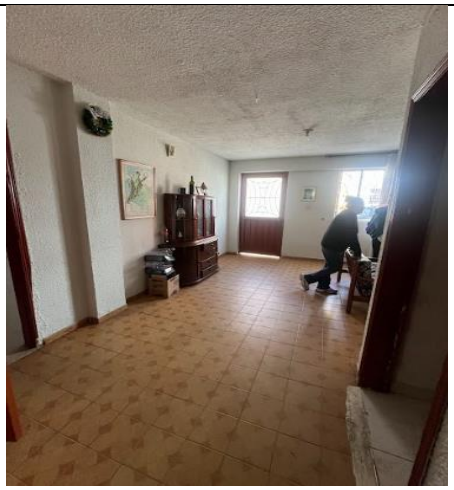
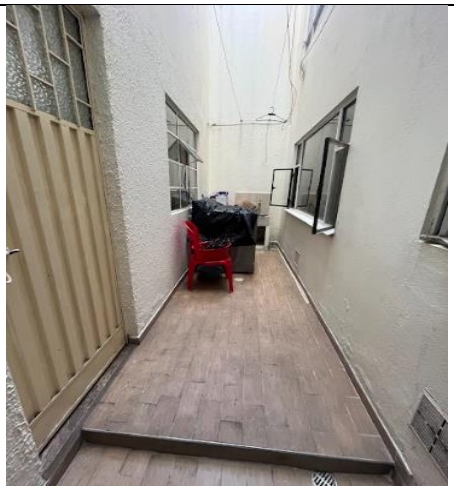
Jorge Eduardo Forero Torres
Gerente- Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-1033759954

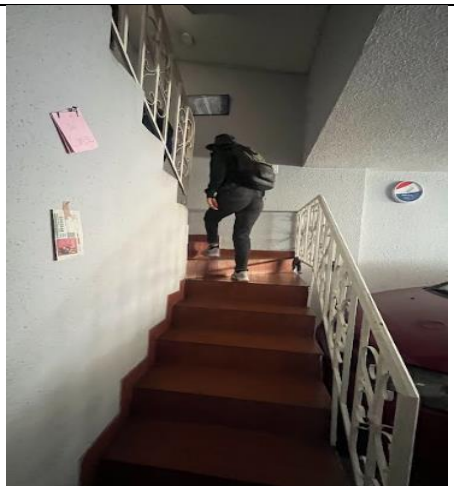
FECHA DE ELABORACIÓN: (18/12/24)

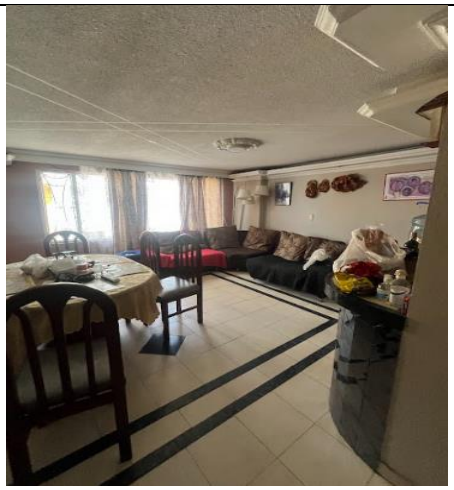
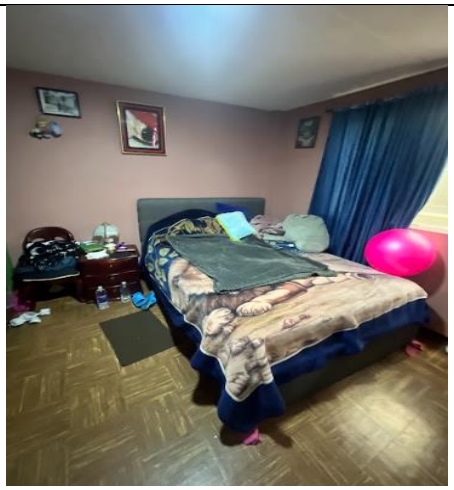
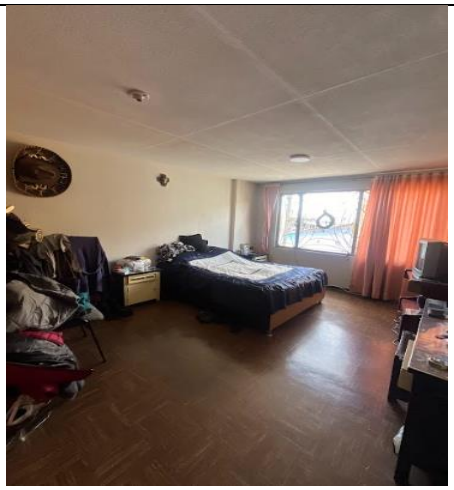
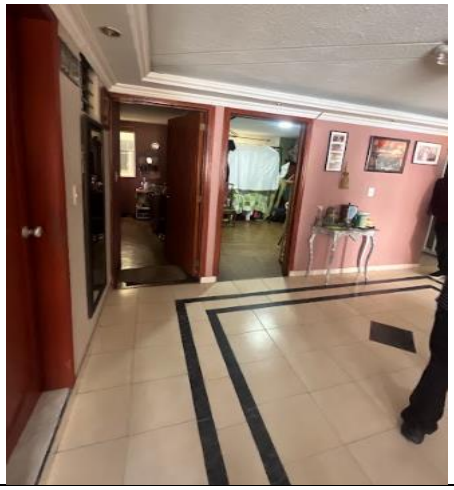
12. ANEXOS

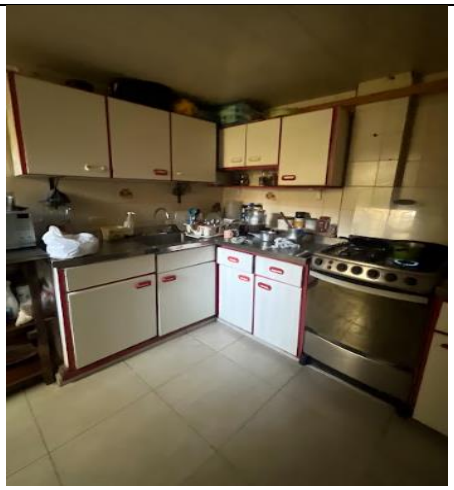
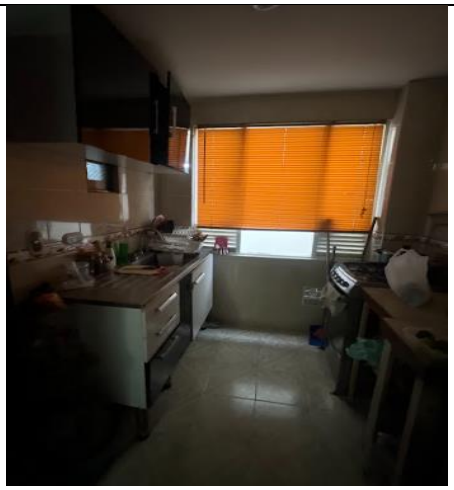
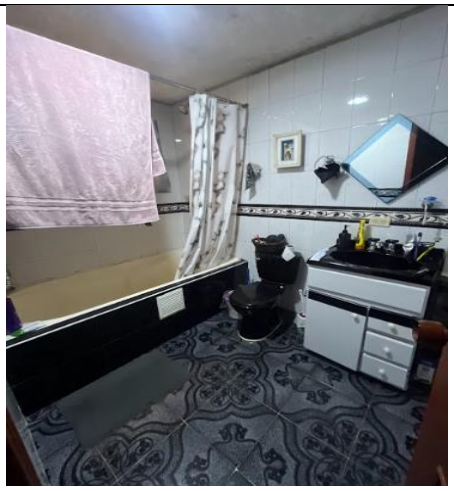
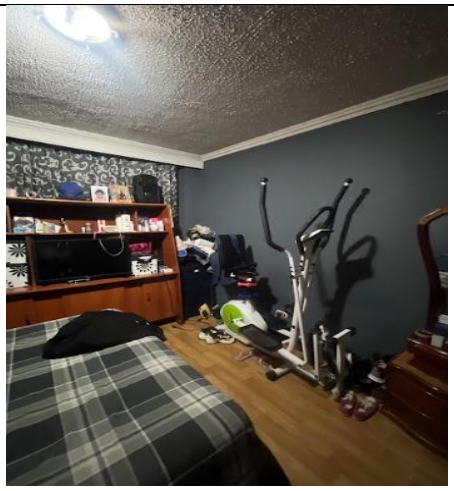
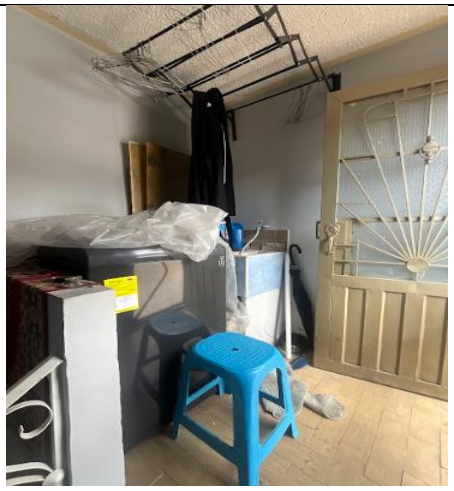
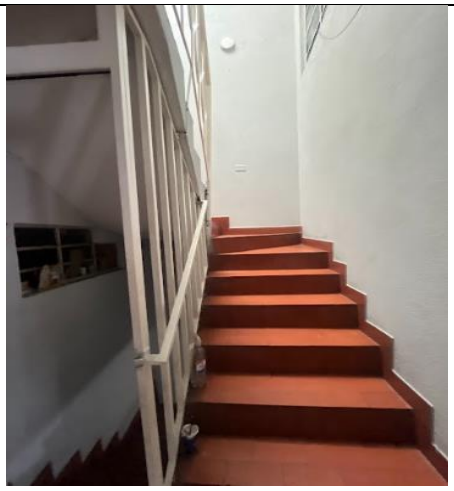
12.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

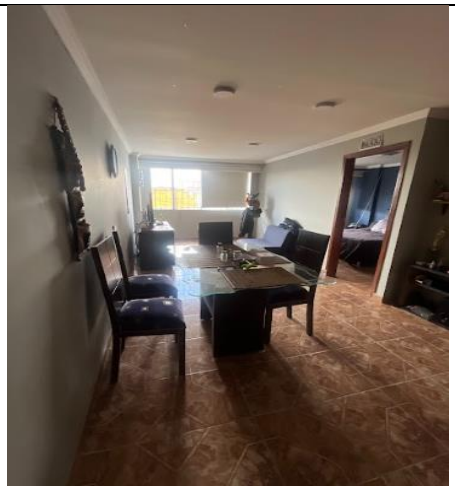
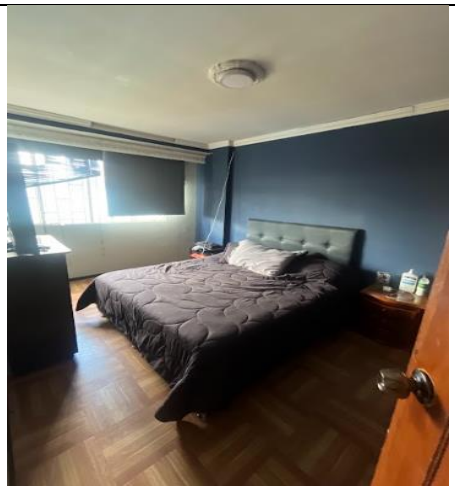
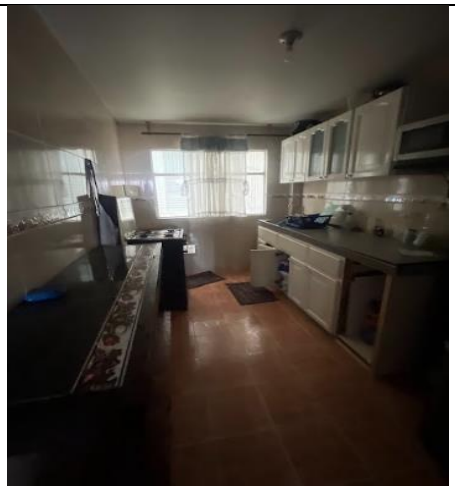
	
FACHADA	ENTORNO
	
ENTORNO	ACCESO
	
SALA COMEDOR	HABITACION

	
BAÑO	COCINA
	
HABITACIÓN	SALA COMEDOR
	
BAÑO	HALL

	
COCINA	COCINA
	
PATIO	HABITACIÓN
	
BAÑO	ESCALERAS

	
SALA COMEDOR	BAÑO
	
HABITACIÓN	HABITACIÓN
	
HABITACIÓN	SALA COMEDOR

	
COCINA	COCINA
	
BAÑO	HABITACIÓN
	
ZONA DE ROPAS	ESCALERAS

	
TERRAZA	TERRAZA
	
SALA COMEDOR	HABITACIÓN
	
COCINA	BAÑO

12.2. ESTUDIO DE MERCADO

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL				
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA CUENTA CON 2 LOCALES LA CONSTRUCCIONES ANTIGUA, TIP O CONSERVACIÓN.	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LOTE EL CUAL CUENTA CON 2 LOCALES, 1 APARTAMENTO CON 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR Y 1 APARTAMENTO CON 2 ALCOBAS, BAÑO, COCINA, SALA COMEDOR Y 1 HABITACIÓN GRANDE APARTE, CUENTA CON LOTE APARTE PARA CONSTRUIR, REMODELADA HACE 7 AÑOS	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LA CUAL CUENTA CON UNA CONSTRUCCIÓN DE DOS NIVELES EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. SUGIEREN DEMOLER Y CONSTRUIR DE NUEVO. SE OFERTA A 2 MILLONES POR METRO CUADRADO DE TERRENO	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA, SEGÚN INDICA EL PROPIETARIO LA CASA ESTA PARA DEMOLER DEBIDO A SU ANTIGÜEDAD Y DETERIORO	MARINA	3138546181 - 3212789818	

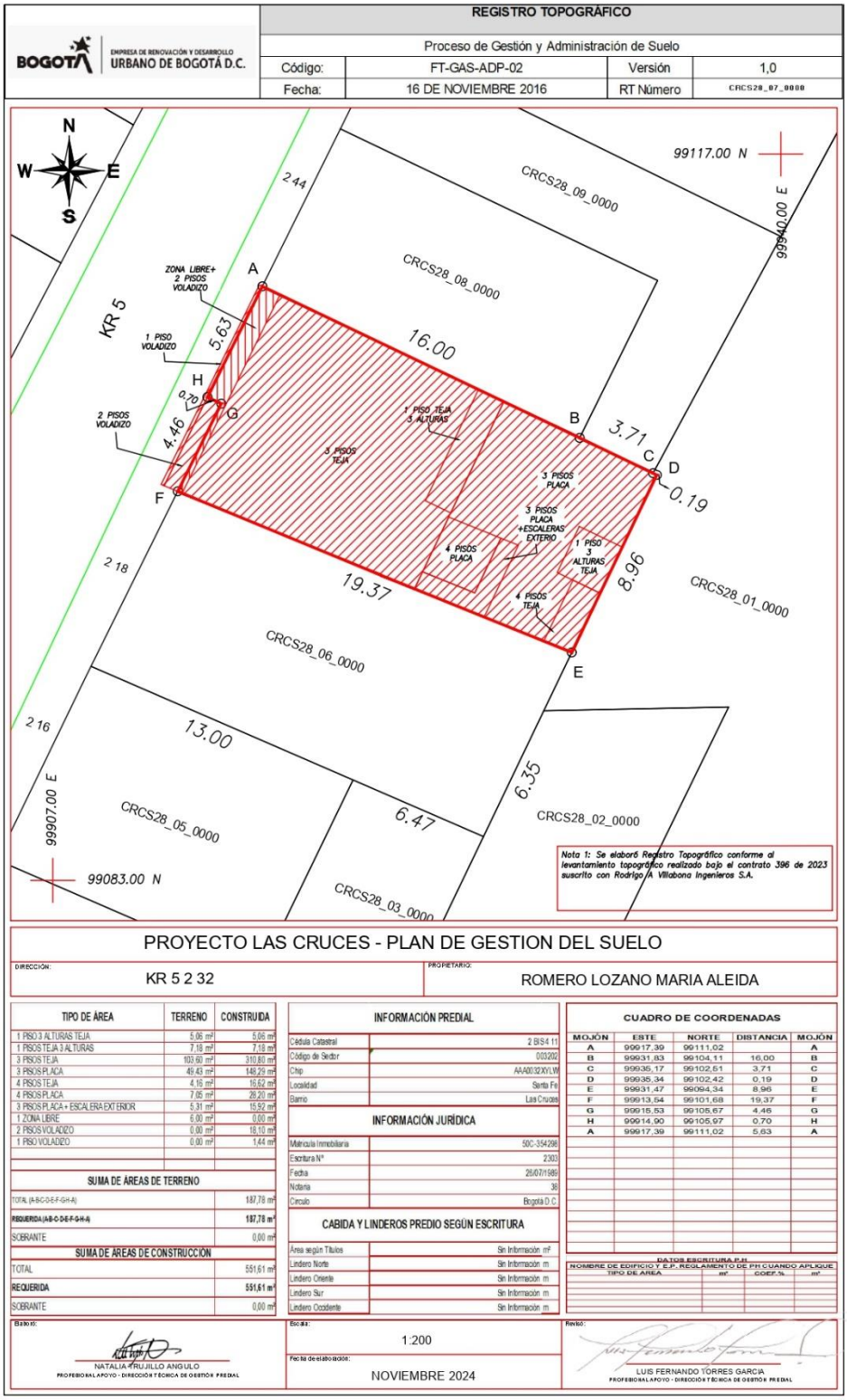
PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**

12.3. PRESUPUESTO DE OBRA

Presupuesto casa

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción Vivienda NPH. Tipo 3 [29-40 puntos]. Armazón: Concreto (vigas-columnas). Acabado muros: Pañetado. Cubierta: Placa. Número de pisos: Tres pisos. Distribución: Habitaciones: 6. Baños: 3. Cocinas: 2. Área presupuesto: 241 m2		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 8.165.049
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 22.473.313
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 63.183.962
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 29.458.040
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 3.929.784
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 6.102.395
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 12.389.651
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 2.041.654
9	CUBIERTAS	$ 9.736.239
10	ENCHAPES Y PISOS	$ 22.252.734
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 13.035.254
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 11.427.348
13	CARPINTERIA METÁLICA	$ 2.210.858
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 704.735
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ 10.956.852
16	CERRAJERIA	$ 998.226
17	EXTERIORES	$ 4.626.069
18	ASEO Y LIMPIEZA	$ 4.866.568
19	PERSONAL DE OBRA	$ 49.005.960
51	COSTO DIRECTO	$ 277.564.692
52	COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)	$ 1.151.721
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)(0%)	$ 0
54	COSTO TOTAL	$ 1.151.721

12.4. REGISTRO TOPOGRÁFICO



12.5. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

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

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

El señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010247235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010247235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Página 1 de 4

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 42 A SUR # 88 - 22
Teléfono: 3057122395
Correo Electrónico: nata99nata@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010247235

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

aae10a78

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS

DIRECCIÓN

DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

RENOBO
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Nombre del funcionario que realiza la verificación: **LUIS EDUARDO GOMEZ DAZA**

Empresa Contratista: **LONJACUN SAS**

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: **RT CRCS28-08-0000, AVALÚO 2024-006**

Fecha: **20-dic-24**

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)	X		
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad	X		
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria		X	
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		

30	Número de pisos de la construcción.	**X**		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			**X**
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			**X**
33	Consideraciones para la estimación de valor.	**X**		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	**X**		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	**X**		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	**X**		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			**X**
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	**X**		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	**X**		

OBSERVACIONES

APROBADO: FECHA DE RECIBO 19/12/2024
RADICADO RENOBO E2024011951 del 19/12/2024

LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA

Fecha solicitud revisión: _____

Fecha recibo revisión: _____

Fecha solicitud impugnación: _____

Fecha recibo impugnación: _____

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
RENOBO RAD:E2024011951
Fecha: 2024-12-19 12:32:58
Remitente: LONJACUN
Fol: 29 Anexos: 0

Bogotá, 19 de diciembre del 2024.

Doctora

SANDRA MILENA SANTOS PACHECO
Directora Técnica de Gestión Predial
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
Autopista Norte # 97 - 70 Pisos 3 y 7
Bogotá D.C.
Código postal: 110221

Asunto: Respuesta a solicitud de avalúo comercial – RT CRCS28_08_0000

Referencia: Contrato 475-2024.

Respetada doctora

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 475-2024 celebrado entre la Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ (RENOBO), de manera atenta se remite el avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	DIRECCIÓN
CRCS28_08_0000	2024-006	KR 5 2 44

Cordialmente,



JORGE EDUARDO FORERO TORRES.

Gerente- Lonjacun S.A.S.

C.C. 1033759954.

Proyecto_renobo@lonjacun.com.co.

AVALÚO COMERCIAL URBANO

RT No CRCS28_08_0000



DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: KR 5 2 44
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-286646
BARRIO: LAS CRUCES
CIUDAD: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C.

SOLICITADO POR:
RENOBO: EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C

ELABORADO POR:
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA.

FECHA DE ELABORACIÓN: 18 DE DICIEMBRE DE 2024
BOGOTÁ, D.C

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	SOLICITANTE:	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
1.2.	RADICACIÓN:	S2024004776 del 03/12/ 2024
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	Comercial urbano
1.4.	TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5.	CHIP:	AAA0032XYMS
1.6.	CÉDULA CATASTRAL	2 BIS 4 10
1.7.	SECTOR CATASTRAL:	003202 – SECTOR LAS CRUCES
1.8.	DESTINO ECONÓMICO:	Residencial
1.9.	FECHA VISITA:	04/12/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

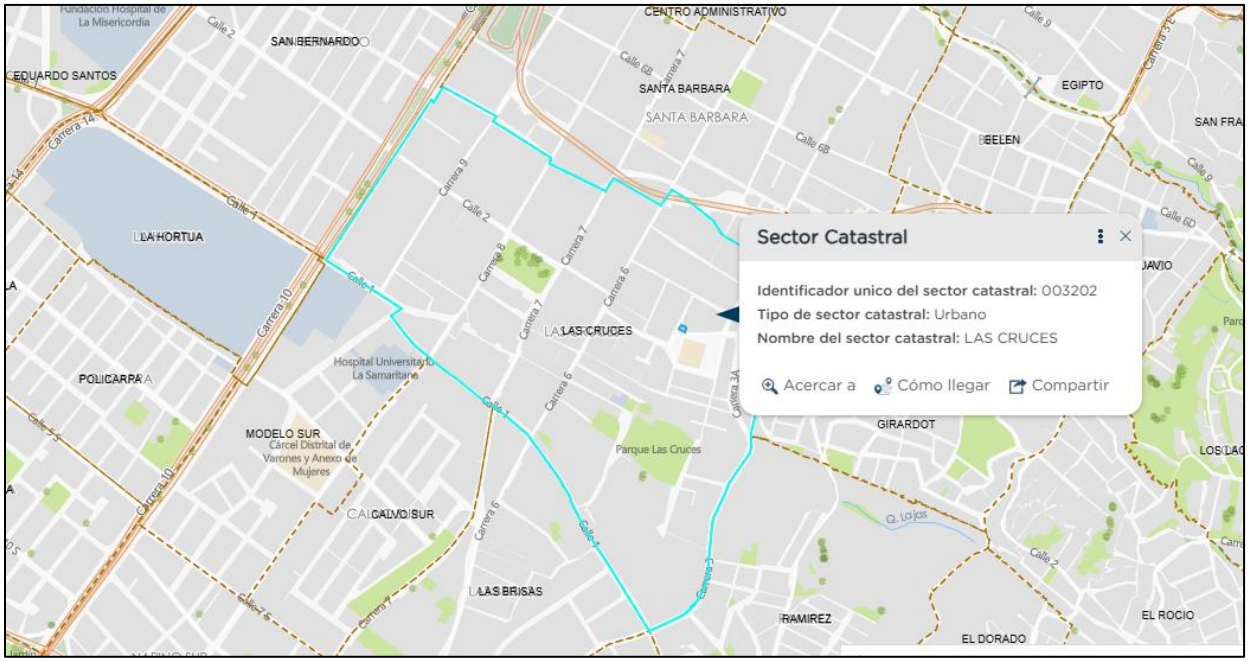
2.1.	PROPIETARIO	Ciro Antonio Soler Maldonado María Candelaria Mora de Soler
2.2.	ESCRITURA PÚBLICA	No. 6592 del 05 de noviembre de 1975 radicada en la Notaria 5 de Bogotá D.C.
2.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-286646

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. CRCS28_08_0000 del 16 de noviembre de 2016.
ÁREAS	Consulta VUR datos básicos y jurídicos para el folio de matrícula No. 50C-286646 consultado el 06 de septiembre de 2024.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y Sistema Integrado de Información Catastral. (SIIC).
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Las Cruces, se ubica en la Unidad de Planeamiento Local Centro y en la localidad de Santafé de la ciudad de Bogotá D.C, el cual limita:

LINDEROS	
POR EL NORTE	Con la Calle 3 y con los sectores catastrales de Lourdes y Santa Barbara.
POR EL SUR	Con la Calle 1 y los sectores catastrales Modelo Sur, Calvo Sur y las Brisas.
POR EL ORIENTE	Con la Carrera 3 y con los sectores catastrales de Lourdes, Girardot y Ramírez.
POR EL OCCIDENTE	con la Calle 17F (CL 17F), el sector catastral Puente Grande (006418).

Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de las Cruces donde se localiza el inmueble objeto de estudio corresponde a un sector histórico y tradicional de Bogotá, conocido por su desarrollo residencial en edificaciones antiguas de estilo colonial y republicano. Predomina el uso habitacional, con presencia de comercio local a pequeña escala en calles principales y zonas de acopio, como la Plaza de Mercado de Las Cruces. Este comercio incluye expendios de alimentos, productos básicos y servicios. Adicionalmente, se identifican dinámicas de turismo cultural y religioso.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Las edificaciones del sector combinan construcciones antiguas, algunas en proceso de deterioro debido a su antigüedad, y otras renovadas o en rehabilitación para mantener su valor patrimonial. También se evidencian proyectos residenciales de baja y media densidad en áreas específicas, como sobre la Carrera 6 y la Calle 6A, lo que refleja un interés en la revitalización urbana del barrio. Estas nuevas edificaciones conservan en su mayoría la escala tradicional del barrio, respetando el entorno histórico.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El barrio se clasifica predominantemente en el estrato 2, según el Decreto 551 de 2019. Esta clasificación refleja una población con ingresos bajos y medios, en su mayoría compuesta por familias tradicionales y personas mayores que han habitado el barrio por décadas. El estrato asignado se aplica únicamente al uso residencial, conforme a la Ley 142 de 1994.

4.5.VÍAS DE ACCESO

El barrio cuenta con una conectividad vial estratégica que facilita el acceso al centro de la ciudad y a otras localidades. Las principales vías de acceso incluyen:

- ***Avenida Carrera 10:*** Avenida principal con cuatro calzadas, utilizada por transporte público masivo como TransMilenio.
- ***Carrera 6:*** Vía de doble calzada que conecta el sector con el centro histórico.
- ***Calle 6 y Calle 7:*** Calles que comunican Las Cruces con sectores cercanos y son utilizadas por vehículos y peatones. A pesar de su buen estado general, algunas calles internas del barrio son estrechas y empinadas, típicas de su diseño histórico.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El barrio cuenta con cobertura completa de servicios públicos básicos, incluyendo acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telefonía. Además, dispone de alumbrado público eficiente y sistema de recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

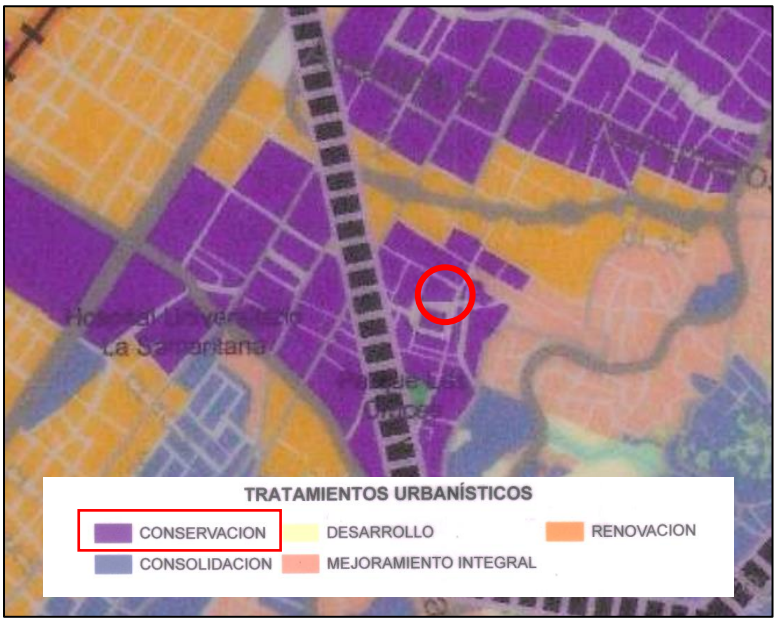
Según el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” el predio objeto de estudio cuenta con las siguientes condiciones reglamentarias:

Cruce normativo Áreas de actividad y usos del suelo POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Áreas de actividad y uso del suelo - Decreto 555 de 2021

Cruce normativo Tratamiento urbanísticos - POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Tratamientos urbanísticos - Decreto 555 de 2021

CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	23 Centro Histórico
ÁREA ACTIVIDAD	Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP BIC Nacional
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Conservación.
INDICE BASE	Resultante.
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.

Fuente: Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

Educativo de escala zonal y vecinal, cultural de escala zonal y vecinal, bienestar social escala zonal y vecinal, seguridad ciudadana escala zonal, defensa y justicia zonal, abastecimiento de alimentos urbana, servicios de la administración pública zonal, servicios financieros escala zonal y urbana, servicios alimentarios zonal, servicios profesionales técnicos especializados escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento escala zonal y vecinal, comercio a escala zonal y vecinal A y vecinal B.

5.3. USOS RESTRINGIDOS:

Culto a escala urbana y metropolitana, servicios de parqueadero escala urbana, servicios turísticos escala urbana, servicios de diversión y esparcimiento de escala urbana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

Aunque el Decreto 555 de 2021 establece la normativa general aplicable al predio, los lineamientos específicos relacionados con el Tratamiento, el Área de Actividad, el Nivel de Intervención y los parámetros de edificabilidad están definidos en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura. Esta resolución aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá, reconocido como bien de interés cultural de carácter nacional. Posteriormente, la Resolución 092 del 24 de febrero de 2023 modificó y actualizó dicho plan, reafirmando su vigencia.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de estudio se encuentra en el sector catastral Las Cruces, presenta frente sobre la Carrera 5, y se ubica entre la Calle 2 A y la Diagonal 2 BIS, cuenta con ubicación medianera.



Fuente: Mapas Bogotá

6.2. LINDEROS

LINDEROS	
POR EL NORTE	En dieciséis metros (16,00 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_09_0000.
POR EL SUR	En dieciséis metros (16,00 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_07_0000.
POR EL ORIENTE	En ocho metros (8,00 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_09_0000.
POR EL OCCIDENTE	En ocho metros (8,00 mts) con la carrera 5.

Fuente: Registro topográfico No. CRCS28_08_0000

6.3. TOPOGRÁFIA:

El predio presenta topografía plana.

6.4. FORMA GEOMÉTRICA:

Regular.

6.5. FRENTE:

8 metros.

6.6. FONDO:

16 metros.

6.7. ÁREA TERRENO:

FUENTE	ÁREA (m2)
Consulta VUR para el folio de matrícula 50C-286646	No informa.
Escritura Pública No. 6592 del 05 de noviembre de 1975 radicada en la Notaria 5 de Bogotá D.C.	No informa.
Registro Topográfico CRCS28_08_0000	127,98
ÁREA ADAPTADA	**127,98**

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de estudio cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telefonía.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN:

Construcción desarrollada en dos pisos, cuyo acceso se realiza por un mezzanine que cuenta con hall, dos habitaciones y deposito. El primer piso cuenta con patio, 5 habitaciones, depósito, cocina y dos baños.

Construcción destinada a vivienda			
Construcción convencional con estructura en vigas y columnas de concreto, sobre cimentación en placa de concreto, placa de entrepiso en concreto y cubierta en tejas de plástico sobre estructura metálica. Piso en madera y baldosa de cerámica, de gres y cemento afinado. Puerta de acceso metálica, puertas internas y ventanas en madera. Su fachada está revestida con pintura.			
Área	**Edad Aproximada**	**Estado De Conservación**	**Vida Útil (Años)**
145,60 m^2	59 años	Regular a malo	100

Ítem	**Descripción**
Sótanos	No aplica.
Cimentación	Placa en concreto.
Estructura	Vigas y columnas.
Fachada	Pintura.
Cubierta	Teja de plástico sobre cerchas metálicas.
Cielo Raso	No presenta.
Muros	Pañete y pintura.
Pisos	Piso en madera y baldosa de cerámica, de gres y cemento afinado.
Carpintería Metálica	Puerta de acceso.
Carpintería Madera	Ventanas y puertas internas.
Baños	Baño sencillo con muros recubiertos en baldosa de cerámica unicolor, cuenta con todos los servicios.
Cocina	Cocina sencilla en leña.
No. PISOS	Dos (2).
Uso	Vivienda.

Fuente: Inspección física al inmueble.

7.2. AREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA(m^2)	URBANO NO PROTEGIDO (m^2)	SOBRANTE (m^2)	TOTAL (m^2)
Construcción de 2 pisos	59	145,60	145,60	0	145,60

Fuente: Registro Topográfico CRCS28_08_0000

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4. OTROS:

No aplica.

8. METODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de la construcción establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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. Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, ubicación en las zonas con la misma norma urbanística.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del costo de la construcción, se utilizó la metodología de Costo de Reposición Depreciado (CRD) el cual se entiende como la cuantía monetaria utilizada para reproducir el inmueble, sustrayendo de este valor, el monto económico producto del porcentaje estado de conservación actual de acuerdo a la metodología de Heidecke establecida en la Resolución 620 del año 2008. Para poder calcular el CRD se tiene que emplear el Costo de Reposición a Nuevo (CRN) que consiste en una ponderación de los diferentes componentes que constituyen la construcción, el tipo de materiales y la tipología constructiva, lo cual implica a su vez, considerar los costos directos (materiales, mano de obra y equipos) y los indirectos (diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos).

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Urbano no protegido:

Para determinar el valor del terreno del predio objeto de avalúo, se llevó a cabo un estudio de mercado en cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente los artículos 1 y 10. En este análisis se consolidó una muestra representativa de cuatro predios ofertados para la venta en el sector de Las Cruces, teniendo en cuenta las características del mercado local.

A cada uno de los predios se les descontó el valor de la construcción conforme a los lineamientos de los artículos 3 y 13 de la resolución mencionada. Una vez deducido este valor del precio de venta, se obtuvo el valor correspondiente al terreno para cada predio.

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL			
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	MARINA	3138546181 - 3212789818	

Fuente: Investigación inmobiliaria. Elaboración Propia

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**



Fuente: Google Earth.

La muestra incluyó inmuebles con áreas de terreno que oscilan entre 181,90 m² y 712,60 m², con valores de terreno por metro cuadrado entre $1.606.898 y $1.880.805. El análisis comparativo consideró la ubicación, el área de terreno y construcción, el estado de conservación, y las normativas de uso del suelo, garantizando que los predios fueran comparables con el objeto de avalúo. Este análisis arrojó un coeficiente de variación menor al límite máximo permitido del 7,5%, confirmando la consistencia de los datos y permitiendo utilizar el promedio como indicador confiable.

Se adoptó el valor del límite superior que asciende a los $1.910.000, como el valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de avalúo. Esta decisión se fundamenta en la mejor ubicación del predio respecto a su cercanía a la Plaza de Mercado de Las Cruces, con respecto a los predios de la muestra del estudio de mercado que se encuentra más alejados de este punto estratégico.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor comercial de la construcción, se utilizó el método de reposición, conforme al Decreto No. 1420 de 1998 y la Resolución No. 0620 de 2008 del IGAC. Este método calcula el costo de construir un inmueble similar, aplicando una depreciación según el estado de conservación de la edificación. Para ello, se emplearon los valores de reposición, ajustados según la conservación de las construcciones en el predio en estudio.

Para ello se define un presupuesto de obra según los criterios anteriores, con el fin de estimar el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante el criterio de estado de conservación de Heidecke.

Para esta construcción se adopta un valor de reposición de (Consultar detalle del presupuesto de obra en el anexo No. 3):

DESTINO	ÁREA (m^2)	VALOR DE REPOSICIÓN
Residencial	145,60	$1.468.000

Fuente: Propia.

A continuación, se presenta el proceso de depreciación:

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN (HEIDECKE)					
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	VALOR TIPOLOGÍA	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR DEPRECIADO COMERCIAL	VALOR REDONDEADO
Residencial	$ 1.468.000	3,5	33,20%	$ 980.624	$ 981.000

Fuente: Propia.

Finalmente se presenta el valor adaptado para la construcción en cuestión:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Residencial	m^2	145,60	$ 981.000	$142.833.600

Fuente: Propia.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se analizó la localización del inmueble en Bogotá D.C., considerando el área de actividad y tratamiento correspondiente según el Decreto 555 de 2021.
- Se detalló la ubicación específica del inmueble y se evaluó su destinación actual, así como su estado de conservación y mantenimiento.
- Se tomaron en cuenta las características físicas del terreno, como la forma geométrica, topografía, dimensiones, frente y norma de uso.
- El área de construcción fue obtenida del registro Topográfico

suministrado, con la posibilidad de que haya diferencias respecto a la base de datos de la UAECD.

- En cuanto a la construcción, se evaluaron variables como la edad, estado de conservación, tipología y materiales utilizados.
- Se adopto el área de terreno comprendida en el Registro Topográfica a causa de que esta no se encuentra especificada en los documentos de título.
- El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, determinado por lo que un comprador y vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir en un mercado abierto y sin presiones.
- Según el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el avalúo tiene una vigencia de un año, siempre que no se presenten cambios en las condiciones físicas, normativas o económicas del inmueble.
- El informe no constituye un estudio jurídico de los títulos del predio.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL URBANO	
DIRECCIÓN	KR 5 2 44
CHIP	AAA0032XYMS
FOLIO DE MATRÍCULA	50C-286646

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1	Terreno	127,98	m^2	$1.910.000	$244.441.800
2	Casa (2 pisos)	145,60	m^2	$981.000	$142.833.600
TOTAL AVALÚO COMERCIAL					**$387.275.400**

SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente,

Oscar Hernando Suárez
Representante Legal - Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-79531170

Melquicedec Mena Parra
Comité de avalúos - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-79505363

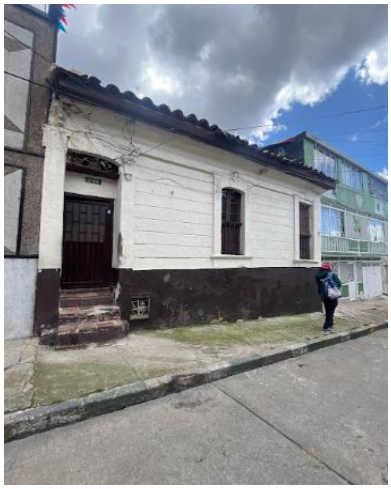
Natalia Bernal López
Perito Avaluador - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-1010247235

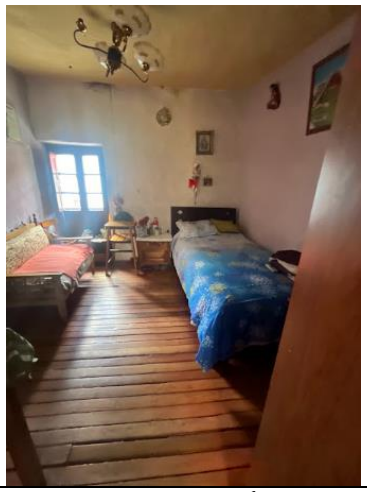
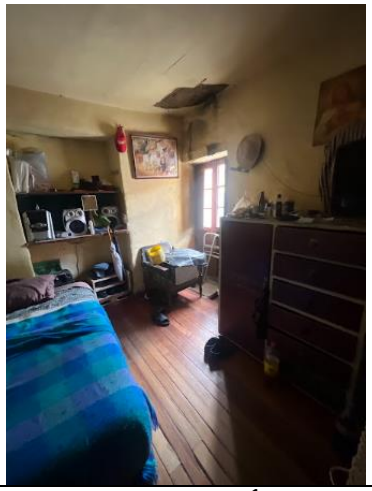
Jorge Eduardo Forero Torres
Gerente- Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-1033759954

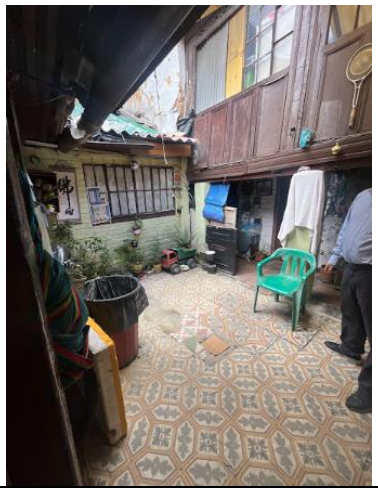
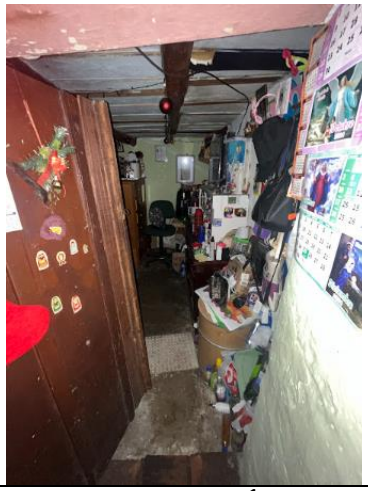
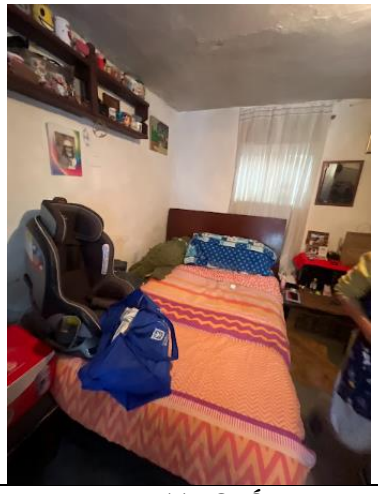
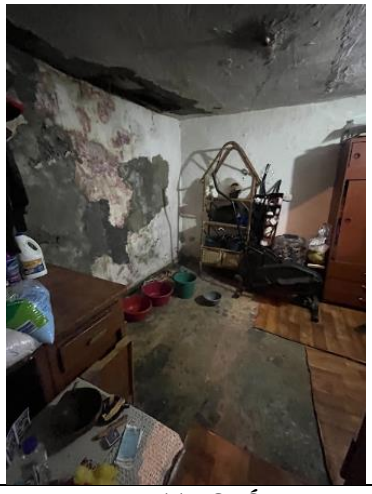
FECHA DE ELABORACIÓN: (18/12/24)

12. ANEXOS

12.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
FACHADA	ENTORNO
	
ENTORNO	ACCESO

	
HALL	HABITACIÓN
	
HABITACIÓN	HABITACIÓN
	
ZONA DE NEVERA	ESCALERAS

	
PATIO	HABITACIÓN
	
HABITACIÓN	PATIO
	
HABITACIÓN	HABITACIÓN

	
ZONA DE ROPAS	COCINA
	
ZONA DE ROPAS	BAÑO
	
PATIO	ZONA DE ROPAS

12.2. ESTUDIO DE MERCADO

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL				
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA CUENTA CON 2 LOCALES LA CONSTRUCCIONES ANTIGUA, TIPO CONSERVACIÓN.	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LOTE EL CUAL CUENTA CON 2 LOCALES, 1 APARTAMENTO CON 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR Y 1 APARTAMENTO CON 2 ALCOBAS, BAÑO, COCINA, SALA COMEDOR Y 1 HABITACIÓN GRANDE APARTE, CUENTA CON LOTE APARTE PARA CONSTRUIR, REMODELADA HACE 7 AÑOS	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LA CUAL CUENTA CON UNA CONSTRUCCIÓN DE DOS NIVELES EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. SUGIEREN DEMOLER Y CONSTRUIR DE NUEVO. SE OFERTA A 2 MILLONES POR METRO CUADRADO DE TERRENO	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA, SEGÚN INDICA EL PROPIETARIO LA CASA ESTA PARA DEMOLER DEBIDO A SU ANTIGÜEDAD Y DETERIORO	MARINA	3138546181 - 3212789818	

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**

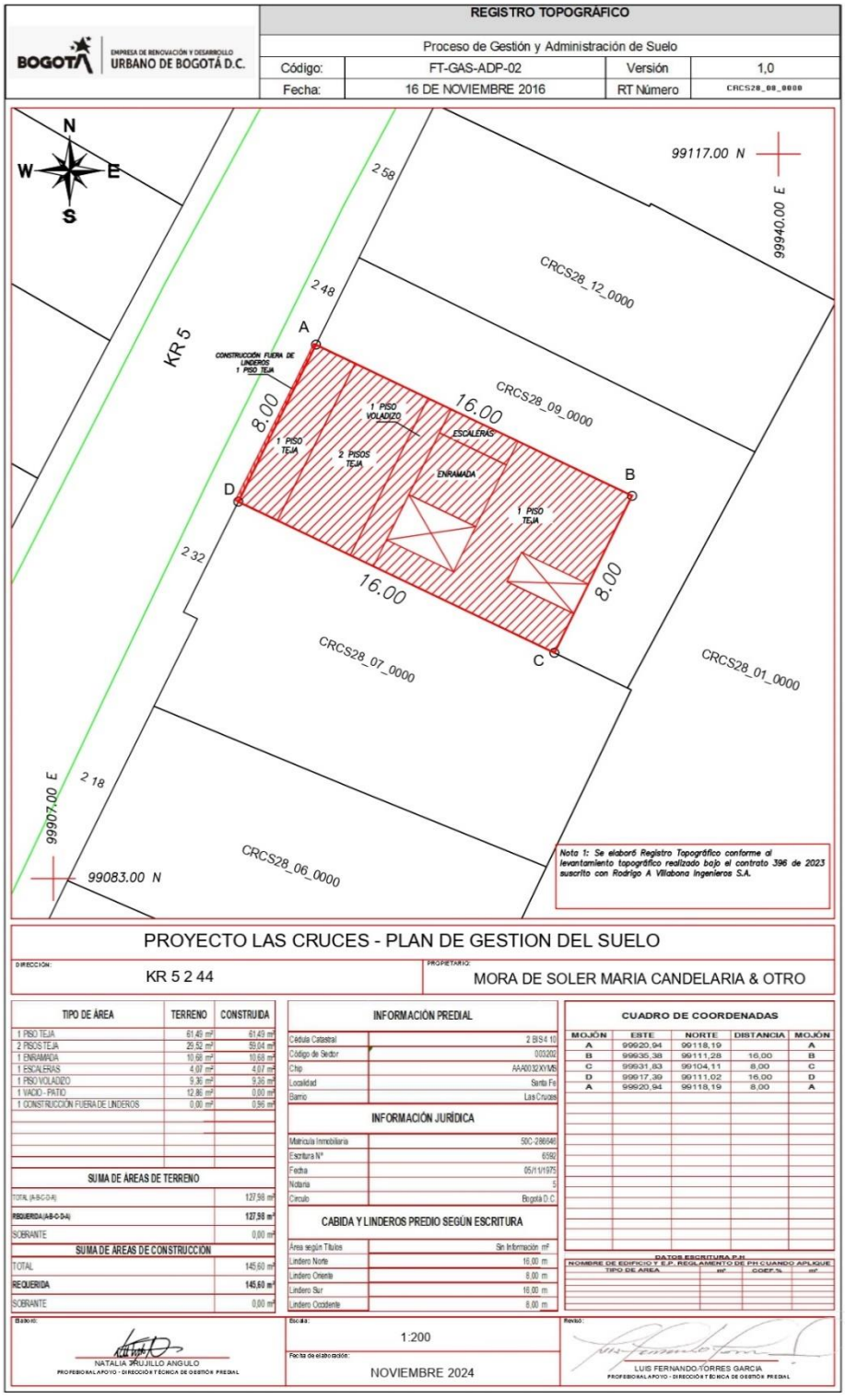
12.3. PRESUPUESTO DE OBRA

Presupuesto Construcción

EDIFICACIÓN PARA PREDIOS DE INTERES Y/O CONSERVACIÓN, CONSTRUCCIÓN SENCILLA - CLASE BAJA

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 6.414.961,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 24.210.349,68
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 2.801.655,37
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 17.600.343,20
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 157.079.780,39
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 11.960.091,82
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 24.002.189,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 4.963.171,00
9,00	CUBIERTAS	$ 56.085.300,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ 32.286.316,60
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 1.212.872,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 1.557.210,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 968.899,70
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 290.400,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 8.428.137,60
16,00	CERRAJERÍA	$ 673.092,00
17,00	EXTERIORES	$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 6.161.039,67
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 83.723.130,00
COSTO DIRECTO		$ 440.418.939,02
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		1468063,13
COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)		$ -
COSTO TOTAL		$ 1.468.063,13
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 1.468.000,00

12.4. REGISTRO TOPOGRÁFICO



12.5. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

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

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

El señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010247235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010247235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Página 1 de 4

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 42 A SUR # 88 - 22
Teléfono: 3057122395
Correo Electrónico: nata99nata@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010247235

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

aae10a78

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS

DIRECCIÓN

DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

RENOBO
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Nombre del funcionario que realiza la verificación: **LUIS EDUARDO GOMEZ DAZA**

Empresa Contratista: **LONJACUN SAS**

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: **RT CRCS28-17-0000, AVALÚO 2024-004**

Fecha: **19-dic-24**

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)	X		
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad	X		
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria		X	
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		

30	Número de pisos de la construcción.	**X**		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			**X**
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			**X**
33	Consideraciones para la estimación de valor.	**X**		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	**X**		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	**X**		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	**X**		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			**X**
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	**X**		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	**X**		

OBSERVACIONES

APROBADO: FECHA DE RECIBO 18/12/2024
RADICADO RENOBO E2024011888 del 18/12/2024

LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA

Fecha solicitud revisión: _____

Fecha recibo revisión: _____

Fecha solicitud impugnación: _____

Fecha recibo impugnación: _____

LONJACUN
Lonja de Cundinamarca

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
RENOBO RAD:E2024011888
Fecha: 2024-12-18 15:37:03
Remitente: LONJACUN
Fol: 30 Anexos: 0

Bogotá, 18 de diciembre del 2024.

Doctora

SANDRA MILENA SANTOS PACHECO
Directora Técnica de Gestión Predial
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
Autopista Norte # 97 - 70 Pisos 3 y 7
Bogotá D.C.
Código postal: 110221

Asunto: Respuesta a solicitud de avalúo comercial – RT CRCS28_17_0000

Referencia: Contrato 475-2024.

Respetada doctora

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 475-2024 celebrado entre la Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ (RENOBO), de manera atenta se remite el avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	DIRECCIÓN
CRCS28_17_0000	2024-004	CL 2A 4 41

Cordialmente,



JORGE EDUARDO FORERO TORRES.

Gerente- Lonjacun S.A.S.

C.C. 1033759954.

Proyecto_renobo@lonjacun.com.co.

AVALÚO COMERCIAL URBANO

RT No CRCS28_17_0000



DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CL 2A 4 41
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-149122
BARRIO: LAS CRUCES
CIUDAD: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C.

SOLICITADO POR:
RENOBO: EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C

ELABORADO POR:
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA.

FECHA DE ELABORACIÓN: 17 DE DICIEMBRE DE 2024
BOGOTÁ, D.C

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	SOLICITANTE:	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
1.2.	RADICACIÓN:	S2024004954 del 13/12/ 2024
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	Comercial urbano
1.4.	TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5.	CHIP:	AAA0032XYXR
1.6.	CÉDULA CATASTRAL	2 BIS 4 2
1.7.	SECTOR CATASTRAL:	003202 – SECTOR LAS CRUCES
1.8.	DESTINO ECONÓMICO:	Residencial
1.9.	FECHA VISITA:	05/12/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

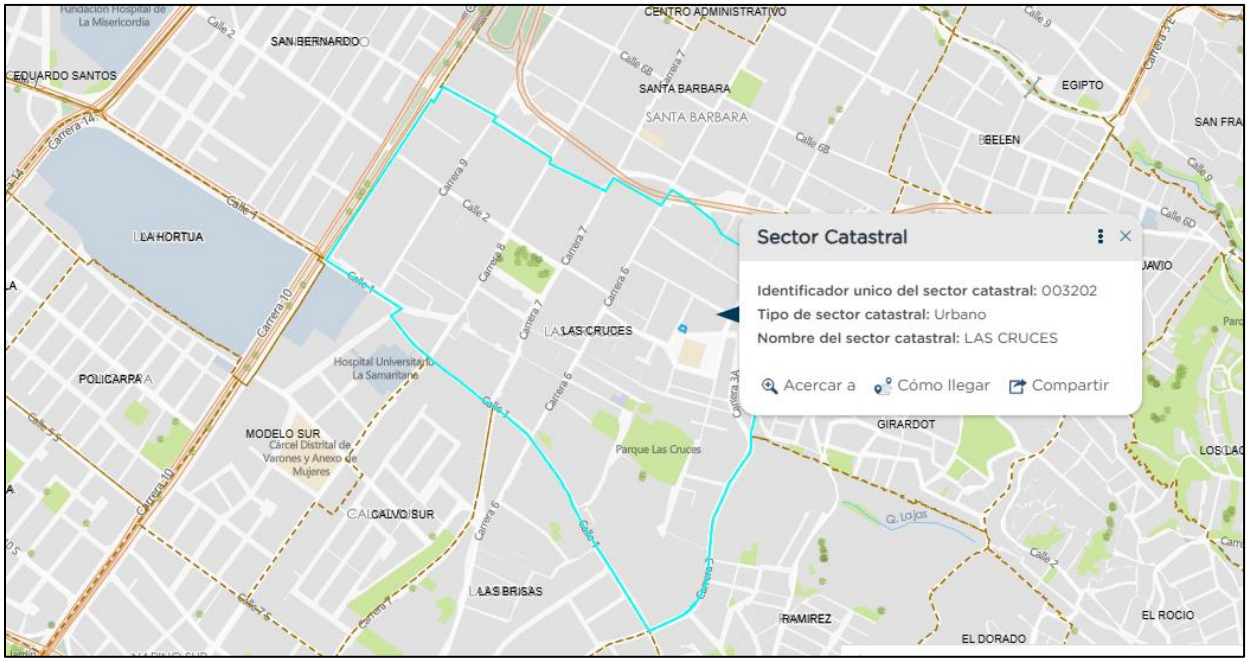
2.1.	PROPIETARIO	Diva Mantilla Capador
2.2.	ESCRITURA PÚBLICA	No. 5835 del 3 de noviembre de 1971 radicada en la Notaria 4 de Bogotá D.C.
2.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-149122

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. CRCS28_17_0000 del 16 de noviembre de 2016.
ÁREAS	Consulta VUR datos básicos y jurídicos para el folio de matrícula No. 50C-149122 consultado el 06 de septiembre de 2024.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y Sistema Integrado de Información Catastral. (SIIC).
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Las Cruces, se ubica en la Unidad de Planeamiento Local Centro y en la localidad de Santafé de la ciudad de Bogotá D.C, el cual limita:

LINDEROS	
POR EL NORTE	Con la Calle 3 y con los sectores catastrales de Lourdes y Santa Barbara.
POR EL SUR	Con la Calle 1 y los sectores catastrales Modelo Sur, Calvo Sur y las Brisas.
POR EL ORIENTE	Con la Carrera 3 y con los sectores catastrales de Lourdes, Girardot y Ramírez.
POR EL OCCIDENTE	con la Calle 17F (CL 17F), el sector catastral Puente Grande (006418).

Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de las Cruces donde se localiza el inmueble objeto de estudio corresponde a un sector histórico y tradicional de Bogotá, conocido por su desarrollo residencial en edificaciones antiguas de estilo colonial y republicano. Predomina el uso habitacional, con presencia de comercio local a pequeña escala en calles principales y zonas de acopio, como la Plaza de Mercado de Las Cruces. Este comercio incluye expendios de alimentos, productos básicos y servicios. Adicionalmente, se identifican dinámicas de turismo cultural y religioso.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Las edificaciones del sector combinan construcciones antiguas, algunas en proceso de deterioro debido a su antigüedad, y otras renovadas o en rehabilitación para mantener su valor patrimonial. También se evidencian proyectos residenciales de baja y media densidad en áreas específicas, como sobre la Carrera 6 y la Calle 6A, lo que refleja un interés en la revitalización urbana del barrio. Estas nuevas edificaciones conservan en su mayoría la escala tradicional del barrio, respetando el entorno histórico.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El barrio se clasifica predominantemente en el estrato 2, según el Decreto 551 de 2019. Esta clasificación refleja una población con ingresos bajos y medios, en su mayoría compuesta por familias tradicionales y personas mayores que han habitado el barrio por décadas. El estrato asignado se aplica únicamente al uso residencial, conforme a la Ley 142 de 1994.

4.5.VÍAS DE ACCESO

El barrio cuenta con una conectividad vial estratégica que facilita el acceso al centro de la ciudad y a otras localidades. Las principales vías de acceso incluyen:

- ***Avenida Carrera 10:*** Avenida principal con cuatro calzadas, utilizada por transporte público masivo como TransMilenio.
- ***Carrera 6:*** Vía de doble calzada que conecta el sector con el centro histórico.
- ***Calle 6 y Calle 7:*** Calles que comunican Las Cruces con sectores cercanos y son utilizadas por vehículos y peatones. A pesar de su buen estado general, algunas calles internas del barrio son estrechas y empinadas, típicas de su diseño histórico.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El barrio cuenta con cobertura completa de servicios públicos básicos, incluyendo acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telefonía. Además, dispone de alumbrado público eficiente y sistema de recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

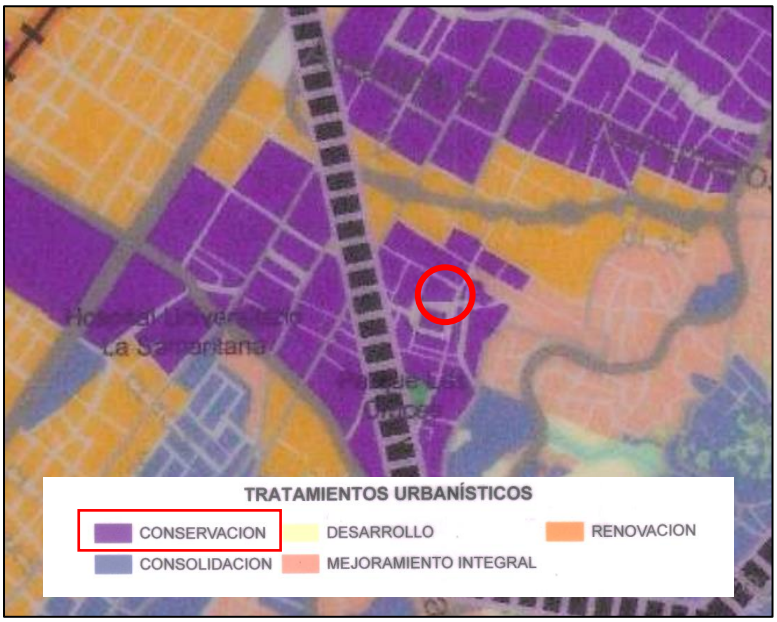
Según el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” el predio objeto de estudio cuenta con las siguientes condiciones reglamentarias:

Cruce normativo Áreas de actividad y usos del suelo POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Áreas de actividad y uso del suelo - Decreto 555 de 2021

Cruce normativo Tratamiento urbanísticos - POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Tratamientos urbanísticos - Decreto 555 de 2021

CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	23 Centro Histórico
ÁREA ACTIVIDAD	Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP BIC Nacional
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Conservación.
INDICE BASE	Resultante.
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.

Fuente: Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

Educativo de escala zonal y vecinal, cultural de escala zonal y vecinal, bienestar social escala zonal y vecinal, seguridad ciudadana escala zonal, defensa y justicia zonal, abastecimiento de alimentos urbana, servicios de la administración pública zonal, servicios financieros escala zonal y urbana, servicios alimentarios zonal, servicios profesionales técnicos especializados escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento escala zonal y vecinal, comercio a escala zonal y vecinal A y vecinal B.

5.3. USOS RESTRINGIDOS:

Culto a escala urbana y metropolitana, servicios de parqueadero escala urbana, servicios turísticos escala urbana, servicios de diversión y esparcimiento de escala urbana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

Aunque el Decreto 555 de 2021 establece la normativa general aplicable al predio, los lineamientos específicos relacionados con el Tratamiento, el Área de Actividad, el Nivel de Intervención y los parámetros de edificabilidad están definidos en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura. Esta resolución aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá, reconocido como bien de interés cultural de carácter nacional. Posteriormente, la Resolución 092 del 24 de febrero de 2023 modificó y actualizó dicho plan, reafirmando su vigencia.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de estudio se encuentra en el sector catastral Las Cruces, presenta frente sobre la Calle 2A, ubicado entre la Carrera 4 y Carrera 5, cuenta con ubicación medianera.



Fuente: Mapas Bogotá

6.2. LINDEROS

LINDEROS	
POR EL NORTE	En once metros noventa y ocho centímetros (11,98 mts) con la Calle 2A.
POR EL SUR	En doce metros once centímetros (12,11 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_01_0000.
POR EL ORIENTE	En diecisiete metros veintiún centímetros (17,21 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_01_0000.
POR EL OCCIDENTE	En diecisiete metros treinta y dos centímetros (17,32 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_16_0000.

Fuente: Registro topográfico No. CRCS28_17_0000

6.3. TOPOGRÁFIA:

El predio presenta topografía plana.

6.4. FORMA GEOMÉTRICA:

Regular.

6.5. FRENTE:

11,98 metros.

6.6. FONDO:

17,32 metros.

6.7. ÁREA TERRENO:

FUENTE	ÁREA (m2)
Consulta VUR para el folio de matrícula 50C-149122	No informa.
No. 5835 del 3 de noviembre de 1971 radicada en la Notaria 4 de Bogotá D.C.	No informa.
Registro Topográfico CRCS28_17_0000	207,93
ÁREA ADAPTADA	**207,93**

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de estudio cuenta con los servicios de: acueducto,

alcantarillado, energía, gas natural y telefonía.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN:

El predio se encuentra comprendido por dos construcciones destinadas a vivienda. La primera construcción esta desarrollada en tres pisos, el primer piso cuenta con garaje, local, una habitación con baño y un apartamento con cocina, baño, dos habitaciones y sala comedor, el segundo piso cuenta con un apartamento de tres habitaciones, cuarto de servicio, cocina, dos baños, sala comedor y zona de ropas, al igual que el tercer piso. La segunda construcción se encuentra desarrollada en dos pisos, en el primer piso cuenta con salón de almacenamiento y un baño, y el segundo piso presenta un apartamento de dos habitaciones, baño y cocina. Las dos construcciones se encuentran separadas por un patio de ropas.

C1: Construcción de tres pisos destinada a vivienda			
Construcción convencional con estructura en vigas y columnas de concreto, sobre cimentación en placa de concreto, placas de entrepiso en concreto y cubierta en tejas de fibrocemento sobre estructura metálica. Primer piso en granito pulido, segundo piso y tercer piso en baldosa de cerámica y granito pulido. Puerta de acceso y ventanas metálicas, puertas internas en madera. Su fachada está revestida con ladrillo, baldosa de cemento y pintura.			
Área	**Edad Aproximada**	**Estado De Conservación**	**Vida Útil (Años)**
403,78 m^2	59 años	Regular	100

Ítem	**Descripción**
Sótanos	No aplica.
Cimentación	Placa en concreto.
Estructura	Vigas y columnas.
Fachada	Ladrillo, Baldosa de cemento y pintura.
Cubierta	Teja fibrocemento sobre cerchas metálicas.
Cielo Raso	Madera machimbrada.
Muros	Pañete y pintura.
Pisos	Baldosa en cerámica y granito pulido.
Carpintería Metálica	Puertas de acceso y ventanas.
Carpintería Madera	Puertas internas.

Baños	Baños con acabados sencillos con piso y muros recubiertos en baldosa de cerámica, cuentan con todos los servicios.
Cocina	Cocina sencilla con mesón en concreto con entrepaño enchapado en baldosa.
No. PISOS	Tres (3).
Uso	Vivienda.

Fuente: Inspección física al inmueble.

C2: Construcción de dos pisos destinada a vivienda			
Construcción convencional con estructura en vigas y columnas de concreto, sobre cimentación en placa de concreto, placa de entrepiso en concreto y cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura metálica. Piso en granito pulido y baldosa de cerámica. Puerta de acceso y ventanas metálicas, puertas internas en madera. Su fachada está revestida con pañete.			
Área	**Edad Aproximada**	**Estado De Conservación**	**Vida Útil (Años)**
84,64 m^2	59 años	Regular	100

Ítem	**Descripción**
Sótanos	No aplica.
Cimentación	Placa en concreto.
Estructura	Vigas y columnas.
Fachada	Pañete.
Cubierta	Teja fibrocemento sobre cerchas metálicas.
Cielo Raso	No aplica.
Muros	Pañete y pintura.
Pisos	Baldosa en cerámica y granito pulido.
Carpintería Metálica	Puertas de acceso y ventanas.
Carpintería Madera	Puertas internas.
Baños	Baño con acabados sencillos con piso y muros recubiertos en baldosa de cerámica, cuenta con todos los servicios.
Cocina	Sin información
No. PISOS	Dos (2).
Uso	Vivienda.

Fuente: Inspección física al inmueble.

7.2. AREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA(m^2)	URBANO NO PROTEGIDO (m^2)	SOBRANTE (m^2)	TOTAL (m^2)
Construcción de 3 pisos	59	403,78	403,78	0	403,78
Construcción de 2 pisos	59	84,64	84,64	0	84,64

Fuente: Registro Topográfico CRCS28_17_0000

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4. OTROS:

No aplica.

8. METODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de la construcción establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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. Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, ubicación en las zonas con la misma norma urbanística.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del costo de la construcción, se utilizó la metodología de Costo de Reposición Depreciado (CRD) el cual se entiende como la cuantía monetaria utilizada para reproducir el inmueble, sustrayendo de este valor, el monto económico producto del porcentaje estado de conservación y edad actual de acuerdo a la metodología de Fitto y Corvini establecida en la Resolución 620 del año 2008. Para poder calcular el CRD se tiene que emplear el Costo de Reposición a Nuevo (CRN) que consiste en una ponderación de los diferentes componentes que constituyen la construcción, el tipo de materiales y la tipología constructiva, lo cual implica a su vez, considerar los costos directos (materiales, mano de obra y equipos) y los indirectos (diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos).

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Urbano no protegido:

Para determinar el valor del terreno del predio objeto de avalúo, se llevó a cabo un estudio de mercado en cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente los artículos 1 y 10. En este análisis se consolidó una muestra representativa de cuatro predios ofertados para la venta en el sector de Las Cruces, teniendo en cuenta las características del mercado local.

A cada uno de los predios se les descontó el valor de la construcción conforme a los lineamientos de los artículos 3 y 13 de la resolución mencionada. Una vez deducido este valor del precio de venta, se obtuvo el valor correspondiente al terreno para cada predio.

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL			
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	MARINA	3138546181 - 3212789818	

Fuente: Investigación inmobiliaria. Elaboración Propia

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**



Fuente: Google Earth.

La muestra incluyó inmuebles con áreas de terreno que oscilan entre 181,90 m² y 712,60 m², con valores de terreno por metro cuadrado entre $1.606.898 y $1.880.805. El análisis comparativo consideró la ubicación, el área de terreno y construcción, el estado de conservación, y las normativas de uso del suelo, garantizando que los predios fueran comparables con el objeto de avalúo. Este análisis arrojó un coeficiente de variación menor al límite máximo permitido del 7,5%, confirmando la consistencia de los datos y permitiendo utilizar el promedio como indicador confiable.

Se adoptó el valor del límite superior que asciende a los $1.910.000, como el valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de avalúo. Esta decisión se fundamenta en la mejor ubicación del predio respecto a su cercanía a la Plaza de Mercado de Las Cruces, con respecto a los predios de la muestra del estudio de mercado que se encuentra más alejados de este punto estratégico.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor comercial de la construcción, se utilizó el método de reposición, conforme al Decreto No. 1420 de 1998 y la Resolución No. 0620 de 2008 del IGAC. Este método calcula el costo de construir un inmueble similar, aplicando una depreciación según el estado de conservación de la edificación. Para ello, se emplearon los valores de reposición, ajustados según la conservación de las construcciones en el predio en estudio.

Para ello se define un presupuesto de obra según los criterios anteriores, con el fin de estimar el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante el criterio de estado de conservación de Fitto y Corvini para las dos construcciones.

Para estas construcciones se adopta un valor de reposición de (Consultar detalle del presupuesto de obra en el anexo No. 3):

DESTINO	ÁREA (m^2)	VALOR DE REPOSICIÓN
Residencial 3 pisos	403,78	$1.122.000
Residencial 2 pisos	84,64	$1.117.000

Fuente: Propia.

A continuación, se presenta el proceso de depreciación:

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN (FITTO Y CORVINI)									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa 3 pisos	59	100	59,00%	2,5	51,15%	$ 1.122.000	$ 573.873	$ 548.127	$ 548.000
Casa 2 pisos	59	100	59,00%	2,5	51,15%	$ 1.117.000	$ 571.315	$ 545.685	$ 545.000

Fuente: Propia.

Finalmente se presenta el valor adaptado para la construcción en cuestión:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Residencial 3 pisos	m^2	403,78	$ 548.000	$221.271.440
Residencial 2 pisos	m^2	84,64	$ 545.000	$46.128.800

Fuente: Propia.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se analizó la localización del inmueble en Bogotá D.C., considerando el área de actividad y tratamiento correspondiente según el Decreto 555 de 2021.
- Se detalló la ubicación específica del inmueble y se evaluó su destinación actual, así como su estado de conservación y mantenimiento.
- Se tomaron en cuenta las características físicas del terreno, como la forma

geométrica, topografía, dimensiones, frente y norma de uso.

- El área de construcción fue obtenida del registro Topográfico suministrado, con la posibilidad de que haya diferencias respecto a la base de datos de la UAECD.
- En cuanto a la construcción, se evaluaron variables como la edad, estado de conservación, tipología y materiales utilizados.
- Se adopto el área de terreno comprendida en el Registro Topográfica a causa de que esta no se encuentra especificada en los documentos de título.
- El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, determinado por lo que un comprador y vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir en un mercado abierto y sin presiones.
- Según el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el avalúo tiene una vigencia de un año, siempre que no se presenten cambios en las condiciones físicas, normativas o económicas del inmueble.
- El informe no constituye un estudio jurídico de los títulos del predio.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL URBANO	
DIRECCIÓN	CL 2A 4 41
CHIP	AAA0032XYXR
FOLIO DE MATRÍCULA	50C-149122

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1	Terreno	207,93	m²	$1.910.000	$397.146.300
Construcción					
2	Casa (3 pisos)	403,78	m²	$548.000	$221.271.440
3	Casa (2 pisos)	84,64	m²	$545.000	$46.128.800
Total construcción		488,42	m²		$267.400.240
TOTAL AVALÚO COMERCIAL					**$664.546.540**

SON: SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE.

Cordialmente,

Oscar Hernando Suárez
Representante Legal - Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-79531170

Melquicedec Mena Parra
Comité de avalúos - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-79505363

Natalia Bernal López
Perito Avaluador - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-1010247235

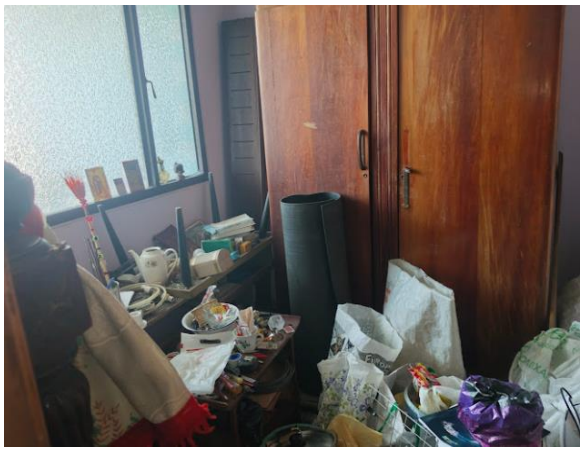
Jorge Eduardo Forero Torres
Gerente- Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-1033759954

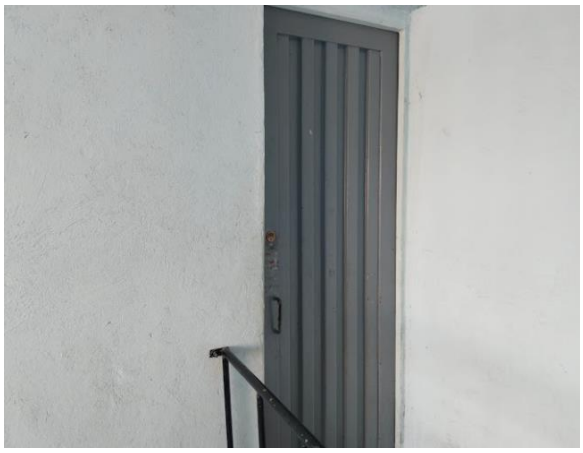
FECHA DE ELABORACIÓN: (17/12/24)

12. ANEXOS

12.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
FACHADA	ENTORNO
	
ENTORNO	C1: ACCESO
	
C1: SALA SEGUNDO PISO	C1: COCINA SEGUNDO PISO

	
C1: ESCALERAS	C1: HABITACIÓN
	
C1: SALA SEGUNDO PISO	C1: BAÑO SEGUNDO PISO
	
C1: LAVADERO	C1: CUARTO DE SERVICIO

	
C1: BAÑO DE SERVICIO	PATIO INTERIOR
	
C1: TERCER PISO	C1: HABITACION PRIMER PISO
	
C1: BAÑO PRIMER PISO	C2: FACHADA

	
C2: LAVADERO	C2: ESCALERAS
	
C2: VISTA GENERAL	C2: BAÑO

12.2. ESTUDIO DE MERCADO

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL				
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA CUENTA CON 2 LOCALES LA CONSTRUCCIONES ANTIGUA, TIPO CONSERVACIÓN.	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LOTE EL CUAL CUENTA CON 2 LOCALES, 1 APARTAMENTO CON 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR Y 1 APARTAMENTO CON 2 ALCOBAS, BAÑO, COCINA, SALA COMEDOR Y 1 HABITACIÓN GRANDE APARTE, CUENTA CON LOTE APARTE PARA CONSTRUIR, REMODELADA HACE 7 AÑOS	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LA CUAL CUENTA CON UNA CONSTRUCCIÓN DE DOS NIVELES EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. SUGIEREN DEMOLER Y CONSTRUIR DE NUEVO. SE OFERTA A 2 MILLONES POR METRO CUADRADO DE TERRENO	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA, SEGÚN INDICA EL PROPIETARIO LA CASA ESTA PARA DEMOLER DEBIDO A SU ANTIGÜEDAD Y DETERIORO	MARINA	3138546181 - 3212789818	

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**

12.3. PRESUPUESTO DE OBRA

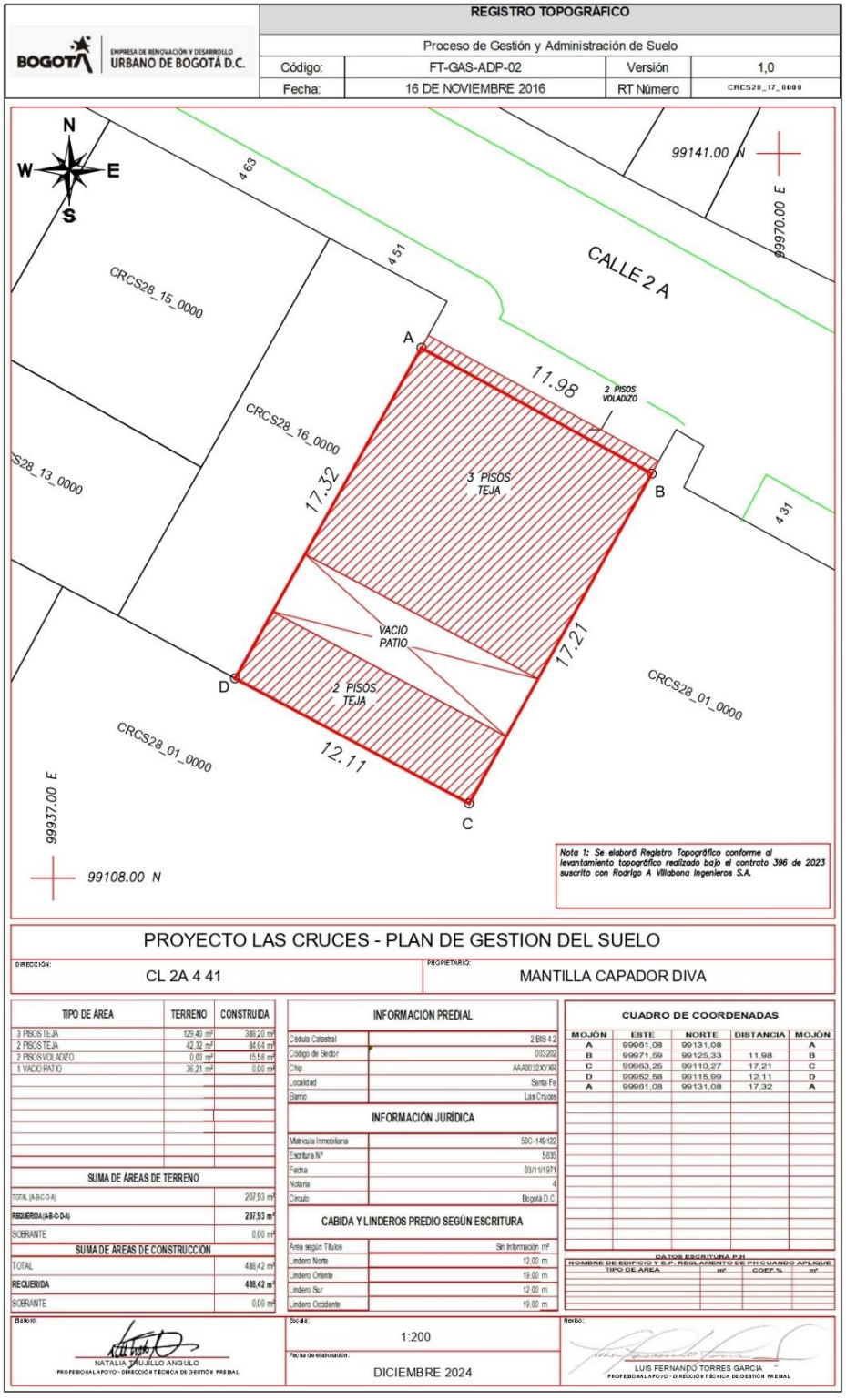
Presupuesto casa (3 pisos)

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción Vivienda NPH. Tipo 3 [29-40 puntos]. Armazón: Concreto (vigas-columnas). Acabado muros: Pañetado. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Tres pisos. Distribución: Habitaciones: 6. Baños: 3. Cocinas: 2. Área presupuesto: 241 m2		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 8.165.049
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 22.473.313
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 54.093.852
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 29.458.040
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 3.929.784
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 6.102.395
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 12.389.651
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 2.041.654
9	CUBIERTAS	$ 11.954.004
10	ENCHAPES Y PISOS	$ 21.939.600
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 13.035.254
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 11.427.348
13	CARPINTERIA METÁLICA	$ 2.210.858
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 704.735
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ 10.956.852
16	CERRAJERIA	$ 998.226
17	EXTERIORES	$ 4.626.069
18	ASEO Y LIMPIEZA	$ 4.866.568
19	PERSONAL DE OBRA	$ 49.005.960
51	COSTO DIRECTO	$ 270.379.212
52	COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)	$ 1.121.905
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)(0%)	$ 0
54	COSTO TOTAL	$ 1.121.905
55	VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m²)	**$ 1.122.000**

Presupuesto casa (2 pisos)

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción Vivienda NPH. Tipo 3 [29-40 puntos]. Armazón: Concreto (vigas-columnas). Acabado muros: Sin pañetar. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Dos pisos. Distribución: Habitaciones: 4. Baños: 2. Cocinas: 1. Área presupuesto: 165 m2		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 7.781.892
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 14.624.601
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 35.038.879
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 13.471.042
3	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 2.822.633
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 5.301.015
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 10.057.050
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 1.595.371
9	CUBIERTAS	$ 12.358.228
10	ENCHAPES Y PISOS	$ 14.711.015
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 8.404.071
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 7.565.089
13	CARPINTERIA METÁLICA	$ 2.091.291
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 533.545
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ 371.714
16	CERRAJERIA	$ 704.868
17	EXTERIORES	$ 4.603.473
18	ASEO Y LIMPIEZA	$ 3.038.782
19	PERSONAL DE OBRA	$ 39.204.768
51	COSTO DIRECTO	$ 184.279.326
52	COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)	$ 1.116.844
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)(0%)	$ 0
54	COSTO TOTAL	$ 1.116.844
55	VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m²)	**$ 1.117.000**

12.4. REGISTRO TOPOGRÁFICO



12.5. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

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

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

El señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010247235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010247235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Página 1 de 4

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 42 A SUR # 88 - 22
Teléfono: 3057122395
Correo Electrónico: nata99nata@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010247235

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

aae10a78

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS

DIRECCIÓN

DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

RENOBO
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Nombre del funcionario que realiza la verificación: **LUIS EDUARDO GOMEZ DAZA**

Empresa Contratista: **LONJACUN SAS**

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: **RT CRCS28-16-0000, AVALÚO 2024-003**

Fecha: **18-dic-24**

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)	X		
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad	X		
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria		X	
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		

30	Número de pisos de la construcción.	**X**		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			**X**
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			**X**
33	Consideraciones para la estimación de valor.	**X**		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	**X**		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	**X**		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	**X**		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			**X**
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	**X**		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	**X**		

OBSERVACIONES

APROBADO: FECHA DE RECIBO 17/12/2024
RADICADO RENOBO E2024011700 del 17/12/2024

LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA

Fecha solicitud revisión: _____

Fecha recibo revisión: _____

Fecha solicitud impugnación: _____

Fecha recibo impugnación: _____

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
RENOBO RAD:E2024011700
Fecha: 2024-12-17 15:37:16
Remitente: LONJACUN
Fol: 29 Anexos: 0

Bogotá, 17 de diciembre del 2024.

Doctora

SANDRA MILENA SANTOS PACHECO
Directora Técnica de Gestión Predial
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
Autopista Norte # 97 - 70 Pisos 3 y 7
Bogotá D.C.
Código postal: 110221

Asunto: Respuesta a solicitud de avalúo comercial – RT CRCS28_16_0000.

Referencia: Contrato 475-2024.

Respetada doctora

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 475-2024 celebrado entre la Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ (RENOBO), de manera atenta se remite el avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	DIRECCIÓN
CRCS28_16_0000	2024-003	CL 2A 4 51

Cordialmente,



JORGE EDUARDO FORERO TORRES.

Gerente- Lonjacun S.A.S.

C.C. 1033759954.

Proyecto_renobo@lonjacun.com.co.

AVALÚO COMERCIAL URBANO

RT No CRCS28_16_0000



DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CL 2A 4 51
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-475631
BARRIO: LAS CRUCES
CIUDAD: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C.

SOLICITADO POR:
RENOBO: EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C

ELABORADO POR:
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA.

FECHA DE ELABORACIÓN: 16 DE DICIEMBRE DE 2024
BOGOTÁ, D.C

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	SOLICITANTE:	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
1.2.	RADICACIÓN:	S2024004776 del 03/12/ 2024
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	Comercial urbano
1.4.	TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5.	CHIP:	AAA0032XYWF
1.6.	CÉDULA CATASTRAL	2 BIS 4 4
1.7.	SECTOR CATASTRAL:	003202 – SECTOR LAS CRUCES
1.8.	DESTINO ECONÓMICO:	Residencial
1.9.	FECHA VISITA:	05/12/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

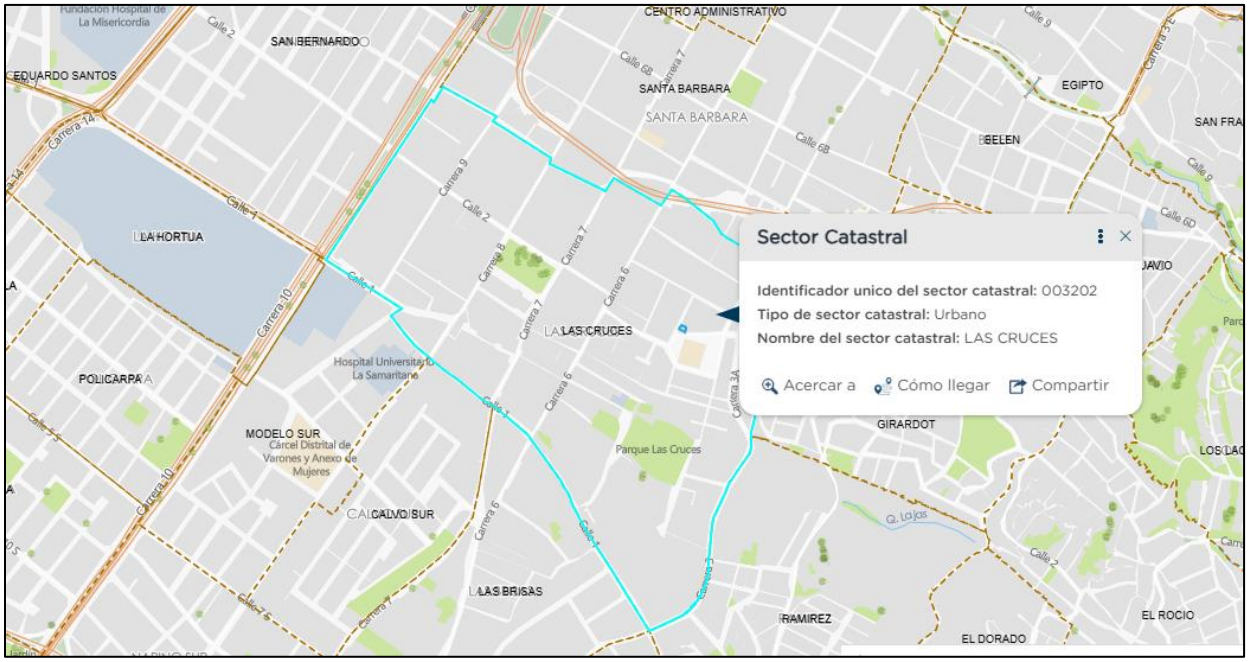
2.1.	PROPIETARIO	Diana Marcela Osorio Ardila
2.2.	ESCRITURA PÚBLICA	No. 3295 del 09 de octubre de 2020 radicada en la Notaria 73 de Bogotá D.C.
2.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-475631

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. CRCS28_16_0000 del 16 de noviembre de 2016.
ÁREAS	Consulta VUR datos básicos y jurídicos para el folio de matrícula No. 50C-475631 consultado el 06 de septiembre de 2024.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y Sistema Integrado de Información Catastral. (SIIC).
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Las Cruces, se ubica en la Unidad de Planeamiento Local Centro y en la localidad de Santafé de la ciudad de Bogotá D.C, el cual limita:

LINDEROS	
POR EL NORTE	Con la Calle 3 y con los sectores catastrales de Lourdes y Santa Barbara.
POR EL SUR	Con la Calle 1 y los sectores catastrales Modelo Sur, Calvo Sur y las Brisas.
POR EL ORIENTE	Con la Carrera 3 y con los sectores catastrales de Lourdes, Girardot y Ramírez.
POR EL OCCIDENTE	con la Calle 17F (CL 17F), el sector catastral Puente Grande (006418).

Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de las Cruces donde se localiza el inmueble objeto de estudio corresponde a un sector histórico y tradicional de Bogotá, conocido por su desarrollo residencial en edificaciones antiguas de estilo colonial y republicano. Predomina el uso habitacional, con presencia de comercio local a pequeña escala en calles principales y zonas de acopio, como la Plaza de Mercado de Las Cruces. Este comercio incluye expendios de alimentos, productos básicos y servicios. Adicionalmente, se identifican dinámicas de turismo cultural y religioso.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Las edificaciones del sector combinan construcciones antiguas, algunas en proceso de deterioro debido a su antigüedad, y otras renovadas o en rehabilitación para mantener su valor patrimonial. También se evidencian proyectos residenciales de baja y media densidad en áreas específicas, como sobre la Carrera 6 y la Calle 6A, lo que refleja un interés en la revitalización urbana del barrio. Estas nuevas edificaciones conservan en su mayoría la escala tradicional del barrio, respetando el entorno histórico.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El barrio se clasifica predominantemente en el estrato 2, según el Decreto 551 de 2019. Esta clasificación refleja una población con ingresos bajos y medios, en su mayoría compuesta por familias tradicionales y personas mayores que han habitado el barrio por décadas. El estrato asignado se aplica únicamente al uso residencial, conforme a la Ley 142 de 1994.

4.5.VÍAS DE ACCESO

El barrio cuenta con una conectividad vial estratégica que facilita el acceso al centro de la ciudad y a otras localidades. Las principales vías de acceso incluyen:

- ***Avenida Carrera 10:*** Avenida principal con cuatro calzadas, utilizada por transporte público masivo como TransMilenio.
- ***Carrera 6:*** Vía de doble calzada que conecta el sector con el centro histórico.
- ***Calle 6 y Calle 7:*** Calles que comunican Las Cruces con sectores cercanos y son utilizadas por vehículos y peatones. A pesar de su buen estado general, algunas calles internas del barrio son estrechas y empinadas, típicas de su diseño histórico.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El barrio cuenta con cobertura completa de servicios públicos básicos, incluyendo acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telefonía. Además, dispone de alumbrado público eficiente y sistema de recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

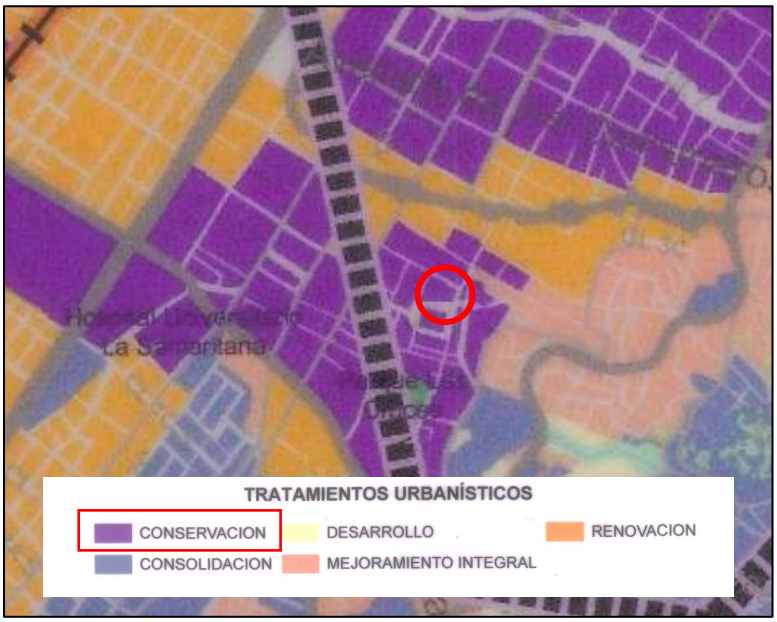
Según el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” el predio objeto de estudio cuenta con las siguientes condiciones reglamentarias:

Cruce normativo Áreas de actividad y usos del suelo POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Áreas de actividad y uso del suelo - Decreto 555 de 2021

Cruce normativo Tratamiento urbanísticos - POT Bogotá



Fuente: Cartografía oficial Tratamientos urbanísticos - Decreto 555 de 2021

CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	23 Centro Histórico
ÁREA ACTIVIDAD	Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP BIC Nacional
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Conservación.
INDICE BASE	Resultante.
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.

Fuente: Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

Educativo de escala zonal y vecinal, cultural de escala zonal y vecinal, bienestar social escala zonal y vecinal, seguridad ciudadana escala zonal, defensa y justicia zonal, abastecimiento de alimentos urbana, servicios de la administración pública zonal, servicios financieros escala zonal y urbana, servicios alimentarios zonal, servicios profesionales técnicos especializados escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento escala zonal y vecinal, comercio a escala zonal y vecinal A y vecinal B.

5.3. USOS RESTRINGIDOS:

Culto a escala urbana y metropolitana, servicios de parqueadero escala urbana, servicios turísticos escala urbana, servicios de diversión y esparcimiento de escala urbana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

Aunque el Decreto 555 de 2021 establece la normativa general aplicable al predio, los lineamientos específicos relacionados con el Tratamiento, el Área de Actividad, el Nivel de Intervención y los parámetros de edificabilidad están definidos en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura. Esta resolución aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá, reconocido como bien de interés cultural de carácter nacional. Posteriormente, la Resolución 092 del 24 de febrero de 2023 modificó y actualizó dicho plan, reafirmando su vigencia.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de estudio se encuentra en el sector catastral Las Cruces, presenta frente sobre la Calle 2A, entre la Carrera 4 y Carrera 5, cuenta con ubicación medianera.



Fuente: Mapas Bogotá

6.2. LINDEROS

LINDEROS	
POR EL NORTE	En seis metros ocho centímetros (6,08 mts) con la calle 2 A.
POR EL SUR	En seis metros seis centímetros (6,06 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_01_0000.
POR EL ORIENTE	En diecinueve metros setenta y cuatro centímetros (19,74 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_17_0000.
POR EL OCCIDENTE	En doce metros treinta y tres centímetros (12,33 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_15_0000 y en siete metros con cuarenta y tres centímetros (7,43 mts) con el predio identificado con ID CRCS28_13_0000.

Fuente: Registro topográfico No. CRCS28_16_0000

6.3. TOPOGRÁFIA:

El predio presenta topografía plana.

6.4. FORMA GEOMÉTRICA:

Regular.

6.5. FRENTE:

6,08 metros.

6.6. FONDO:

19,74 metros.

6.7. ÁREA TERRENO:

FUENTE	ÁREA (m2)
Consulta VUR para el folio de matrícula 50C-475631	120
Escritura pública No. 3295 del 09 de octubre de 2020 otorgada en la notaría 73 de Bogotá	120
Registro Topográfico CRCS28_16_0000	120,06
ÁREA ADAPTADA	**120**

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de estudio cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telefonía.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN:

Construcción desarrollada en un piso más un segundo piso con enramada destinada a uso residencial cuenta en primer piso con sala comedor, cocina sencilla, 4 habitaciones, 2 baños con los servicios completos y en el segundo piso enramada con zona de ropas.

Construcción destinada a vivienda			
Construcción convencional con estructura en muros de carga sobre cimentación en placa de concreto, placa de entrepiso en concreto y cubierta en tejas de barro y teja metálica sobre estructura metálica. Primer piso en baldosa de cerámica y segundo piso en baldosa de gres. Puerta de acceso y ventanas metálicas, puertas internas en madera. Su fachada está revestida con pañete y pintura.			
Área	**Edad Aproximada**	**Estado De Conservación**	**Vida Útil (Años)**
146,37 m^2	59 años (3 años aprox. para la enramada)	Bueno	100 (1 piso) 50 (terraza cubierta)

Ítem	**Descripción**
Sótanos	No aplica.
Cimentación	Placa en concreto.
Estructura	Muros de carga y columnetas.
Fachada	Pintura.
Cubierta	Teja de barro sobre cerchas metálicas y teja metálica sobre estructura metálica.
Cielo Raso	En pvc.
Muros	Pañete y pintura.
Pisos	Baldosa en cerámica (1er piso) y baldosa de gres (enramada).
Carpintería Metálica	Puertas de acceso y ventanas.
Carpintería Madera	Puertas internas.
Baños	Baños con acabados sencillos con piso y muros recubiertos en baldosa de cerámica, cuenta con los servicios completos.

Cocina	Cocina integral con cajones superiores e inferiores, estufa integrada.
No. PISOS	Uno (1) + Enramada.
Uso	Vivienda.

Fuente: Inspección física al inmueble.

7.2. AREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA(m^2)	URBANO NO PROTEGIDO (m^2)	SOBRANTE (m^2)	TOTAL (m^2)
Construcción de 1 piso	59	123,45	123,45	0	123,45
Enramada	3	22,92	22,92	0	22,92

Fuente: Registro Topográfico CRCS28_16_0000

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4. OTROS:

No aplica.

8. METODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de la construcción establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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. Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, ubicación en las zonas con la misma norma urbanística.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del costo de la construcción, se utilizó la metodología de Costo de Reposición Depreciado (CRD) el cual se entiende como la cuantía monetaria utilizada para reproducir el inmueble, sustrayendo de este valor, el monto económico producto del porcentaje estado de conservación actual de acuerdo a la metodología de Heidecke establecida en la Resolución 620 del año 2008. Para poder calcular el CRD se tiene que emplear el Costo de Reposición a Nuevo (CRN) que consiste en una ponderación de los diferentes componentes que constituyen la construcción, el tipo de materiales y la tipología constructiva, lo cual implica a su vez, considerar los costos directos (materiales, mano de obra y equipos) y los indirectos (diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos).

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Urbano no protegido:

Para determinar el valor del terreno del predio objeto de avalúo, se llevó a cabo un estudio de mercado en cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente los artículos 1 y 10. En este análisis se consolidó una muestra representativa de cuatro predios ofertados para la venta en el sector de Las Cruces, teniendo en cuenta las características del mercado local.

A cada uno de los predios se les descontó el valor de la construcción conforme a

los lineamientos de los artículos 3 y 13 de la resolución mencionada. Una vez deducido este valor del precio de venta, se obtuvo el valor correspondiente al terreno para cada predio.

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL			
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	MARINA	3138546181 - 3212789818	

Fuente: Investigación inmobiliaria. Elaboración Propia

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**



Fuente: Google Earth.

La muestra incluyó inmuebles con áreas de terreno que oscilan entre 181,90 m² y 712,60 m², con valores de terreno por metro cuadrado entre $1.606.898 y $1.880.805. El análisis comparativo consideró la ubicación, el área de terreno y construcción, el estado de conservación, y las normativas de uso del suelo, garantizando que los predios fueran comparables con el objeto de avalúo. Este análisis arrojó un coeficiente de variación menor al límite máximo permitido del 7,5%, confirmando la consistencia de los datos y permitiendo utilizar el promedio como indicador confiable.

Se adoptó el valor del límite superior que asciende a los $1.910.000, como el valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de avalúo. Esta decisión se fundamenta en la mejor ubicación del predio respecto a su cercanía a la Plaza de Mercado de Las Cruces, con respecto a los predios de la muestra del estudio de mercado que se encuentra más alejados de este punto estratégico.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor comercial de la construcción, se utilizó el método de reposición, conforme al Decreto No. 1420 de 1998 y la Resolución No. 0620 de 2008 del IGAC. Este método calcula el costo de construir un inmueble similar, aplicando una depreciación según el estado de conservación de la edificación. Para ello, se emplearon los valores de reposición, ajustados según la conservación de las construcciones en el predio en estudio.

Para ello se define un presupuesto de obra según los criterios anteriores, con el fin de estimar el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante el criterio de estado de conservación de Heidecke para la construcción de un piso y enramada.

Para esta construcción se adopta un valor de reposición de (Consultar detalle del presupuesto de obra en el anexo No. 3):

DESTINO	ÁREA (m^2)	VALOR DE REPOSICIÓN
Residencial	123,45	$1.860.000
Terraza cubierta	22,92	$162.000

Fuente: Propia.

A continuación, se presenta el proceso de depreciación:

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN (HEIDECKE)					
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	VALOR TIPOLOGÍA	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR DEPRECIADO COMERCIAL	VALOR REDONDEADO
Residencial	$ 1.860.000	2,0	2,52%	$ 1.813.128	$ 1.813.000
Enramada	$ 162.000	2,0	2,52%	$ 157.918	$ 158.000

Fuente: Propia.

Finalmente se presenta el valor adaptado para la construcción en cuestión:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Residencial	m^2	123,45	$ 1.813.000	$223.814.850
Enramada	m^2	22,92	$158.000	$3.621.360

Fuente: Propia.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se analizó la localización del inmueble en Bogotá D.C., considerando el área de actividad y tratamiento correspondiente según el Decreto 555 de 2021.
- Se detalló la ubicación específica del inmueble y se evaluó su destinación

actual, así como su estado de conservación y mantenimiento.

- Se tomaron en cuenta las características físicas del terreno, como la forma geométrica, topografía, dimensiones, frente y norma de uso.
- El área de construcción fue obtenida del Registro Topográfico, con la posibilidad de que haya diferencias respecto a la base de datos de la UAECD.
- En cuanto a la construcción, se evaluaron variables como la edad, estado de conservación, tipología y materiales utilizados.
- Se adopto el área de terreno comprendida en la Escritura Pública No. 3295 del 09 de octubre de 2020 radicada en la Notaria 73 de Bogotá D.C.
- El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, determinado por lo que un comprador y vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir en un mercado abierto y sin presiones.
- Según el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el avalúo tiene una vigencia de un año, siempre que no se presenten cambios en las condiciones físicas, normativas o económicas del inmueble.
- El informe no constituye un estudio jurídico de los títulos del predio.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL URBANO	
DIRECCIÓN	CL 2A 4 51
CHIP	AAA0032XYWF
FOLIO DE MATRÍCULA	50C-475631

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1	Terreno	120	m²	$1.910.000	$229.200.000
Construcción					
2	Casa (1 piso)	123,45	m²	$1.813.000	$223.814.850
3	Enramada	22,92	m²	$158.000	$3.621.360
Total construcción		146,37	m²		$227.436.210
TOTAL AVALÚO COMERCIAL					**$456.636.210**

SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

Cordialmente,

Oscar Hernando Suárez
Representante Legal - Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-79531170

Melquicedec Mena Parra
Comité de avalúos - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-79505363

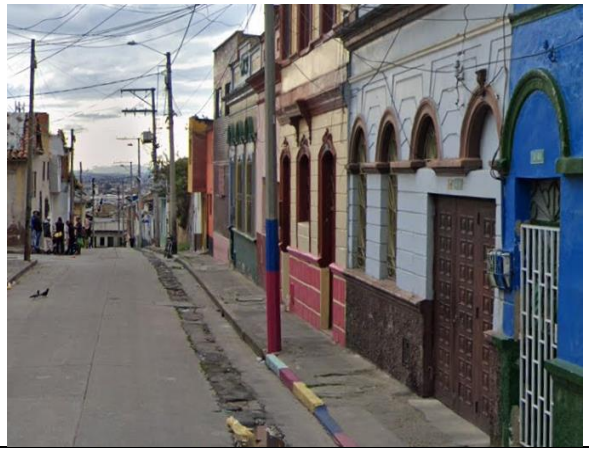
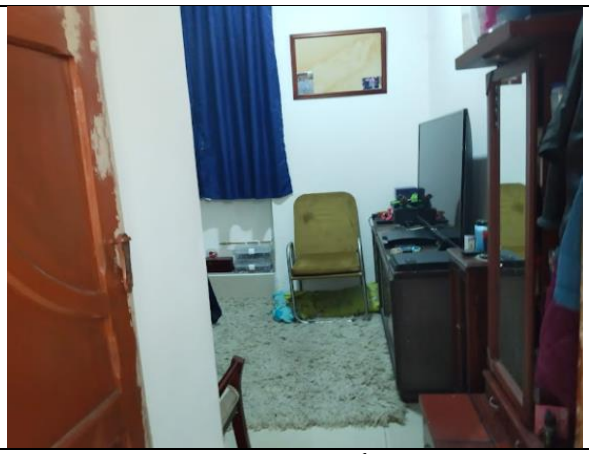
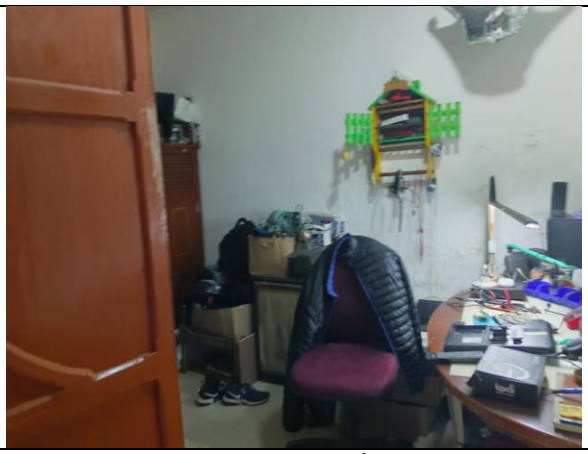
Natalia Bernal López
Perito Avaluador - Lonjacun S.A.S
R.A.A. AVAL-1010247235

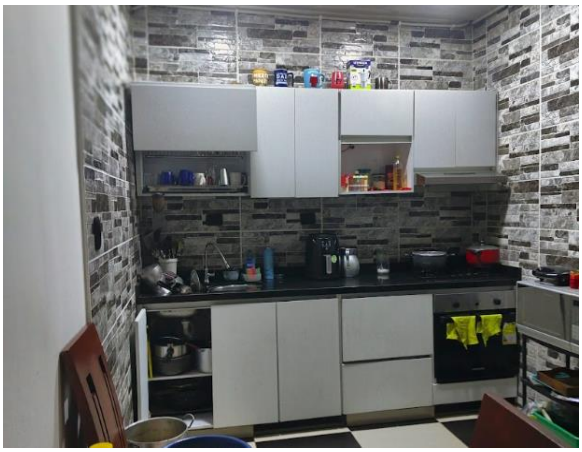
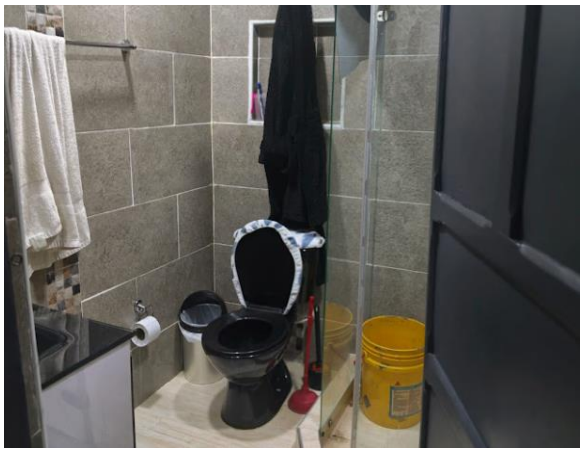
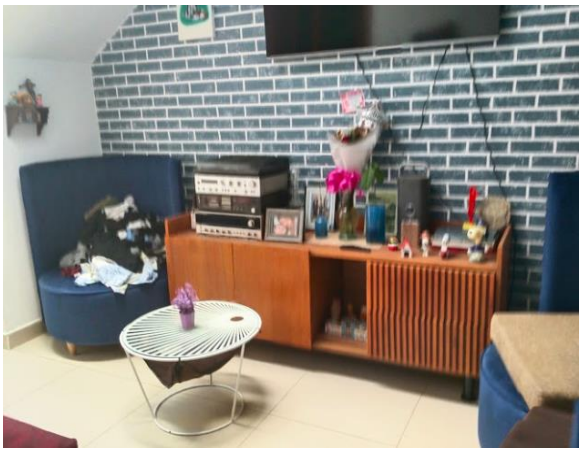
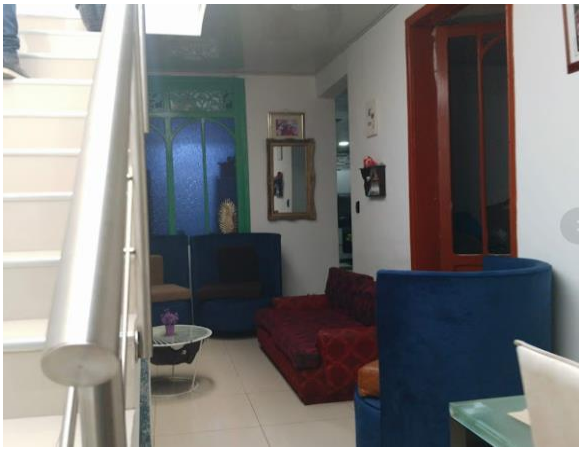
Jorge Eduardo Forero Torres
Gerente- Lonjacun S.A.S.
R.A.A. AVAL-1033759954

FECHA DE ELABORACIÓN: (16/12/24)

12. ANEXOS

12.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
FACHADA	ENTORNO
	
ENTORNO	NOMENCLATURA
	
HABITACIÓN	HABITACIÓN

	
HABITACIÓN	COCINA
	
BAÑO	SALA COMEDOR
	
BAÑO	SALA COMEDOR

	
ENRAMADA	ENRAMADA
	
ENRAMADA	ZONA DE ROPAS

12.2. ESTUDIO DE MERCADO

No. OFERTA	BARRIO	NORMA	CHIP	DIRECCIÓN	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	FECHA OFERTA	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR FINAL	TERRENO		CONSTRUCCION			OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
											AREA M2	VALOR M2	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL				
1	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032WOSY	KR 6 2 07	VENTA	CASA	12/9/2024	$390.000.000	0,77%	$387.000.000	181,90	$1.606.898	175,38	$ 540.000	$ 94.705.200	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA CUENTA CON 2 LOCALES LA CONSTRUCCIONES ANTIGUA, TIP O CONSERVACIÓN.	JAIRO LOPEZ	3013205521	
2	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0032XSOE	CL 1 5A 48	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$600.000.000	1,67%	$590.000.000	204,00	$1.774.007	409,52	$ 557.000	$ 228.102.640	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LOTE EL CUAL CUENTA CON 2 LOCALES, 1 APARTAMENTO CON 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR Y 1 APARTAMENTO CON 2 ALCOBAS, BAÑO, COCINA, SALA COMEDOR Y 1 HABITACIÓN GRANDE APARTE, CUENTA CON LOTE APARTE PARA CONSTRUIR, REMODELADA HACE 7 AÑOS	MARTHA	3152500597	
3	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000BAZE	KR 6 3 56 SUR	VENTA	CASA LOTE	12/9/2024	$1.425.200.000	4,57%	$1.360.000.000	712,60	$1.872.614	126,61	$ 202.000	$ 25.575.220	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA LA CUAL CUENTA CON UNA CONSTRUCCIÓN DE DOS NIVELES EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN. SUGIEREN DEMOLER Y CONSTRUIR DE NUEVO. SE OFERTA A 2 MILLONES POR METRO CUADRADO DE TERRENO	CLAUDIA	3212400793	
4	LAS CRUCES	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	AAA0000AWPP	KR 6 2 04 SUR	VENTA	CASA	12/9/2024	$700.000.000	2,86%	$680.000.000	311,00	$1.880.805	436,10	$ 218.000	$ 95.069.800	PREDIO IDENTIFICADO COMO CASA, SEGÚN INDICA EL PROPIETARIO LA CASA ESTA PARA DEMOLER DEBIDO A SU ANTIGÜEDAD Y DETERIORO	MARINA	3138546181 - 3212789818	

PROMEDIO	$ 1.783.581
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 127.394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.910.975
LÍMITE INFERIOR	$ 1.656.187
VALOR ADOPTADO SUP	**$ 1.910.000**

12.3. PRESUPUESTO DE OBRA

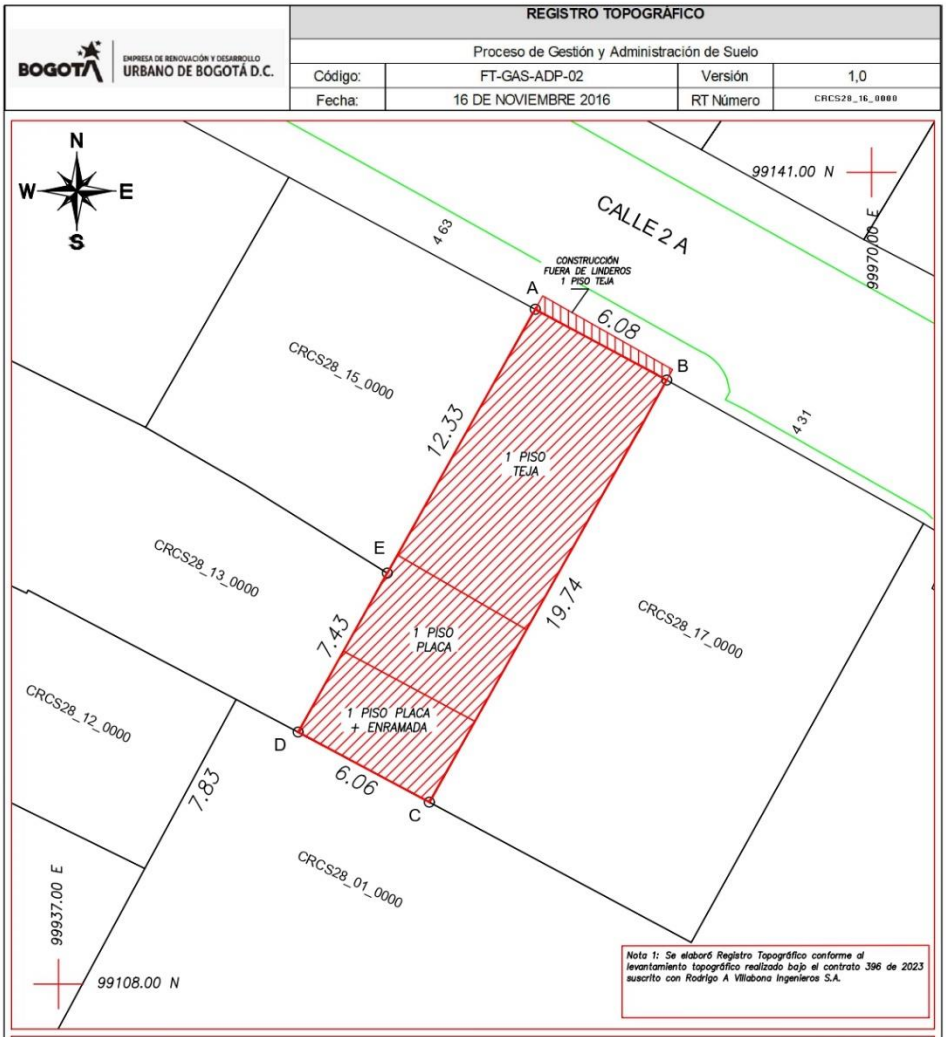
Presupuesto primer piso

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
EDIFICACIÓN PARA PREDIOS DE INTERES Y/O CONSERVACIÓN, CONSTRUCCIÓN SENCILLA - CLASE MEDIA		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 7.636.355,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 44.295.456,37
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 2.070.957,37
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 23.395.969,83
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 157.079.780,39
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 11.960.091,82
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 24.002.189,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 4.963.171,00
9,00	CUBIERTAS	$ 31.877.616,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ 35.943.581,60
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 2.067.017,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 2.848.150,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 2.520.199,44
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 311.399,40
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 29.298.468,00
16,00	CERRAJERÍA	$ 817.396,00
17,00	EXTERIORES	$ 524.382,00
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 12.551.595,48
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 74.420.560,00
COSTO DIRECTO		$ 468.584.335,69
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		1859461,65
COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)		$ -
COSTO TOTAL		$ 1.859.461,65
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 1.859.000,00

Presupuesto Enramada

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Enramada		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 469.535
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 0
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 0
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 0
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 0
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 33.477
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 0
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 0
9	CUBIERTAS	$ 2.585.488
10	ENCHAPES Y PISOS	$ 0
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 0
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 117.920
13	CARPINTERIA METÁLICA	$ 0
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 0
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ 0
16	CERRAJERIA	$ 0
17	EXTERIORES	$ 0
18	ASEO Y LIMPIEZA	$ 310.332
19	PERSONAL DE OBRA	$ 535.078
51	COSTO DIRECTO	$ 4.051.829
52	COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)	$ 162.073
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)(0%)	$ 0
54	COSTO TOTAL	$ 162.073
55	VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m²)	**$ 162.000**

12.4. REGISTRO TOPOGRÁFICO



12.5. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

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

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

El señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010247235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010247235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción **04 Ene 2024** | Regimen **Régimen Académico**

Página 1 de 4

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2024

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2024	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 42 A SUR # 88 - 22
Teléfono: 3057122395
Correo Electrónico: nata99nata@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

PIN de Validación: aae10a78

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NATALIA BERNAL LOPEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010247235

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

aae10a78

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal