INGEACCI
AVALÚOS E INGENIERÍA S.A.S.



AVALÚO COMERCIAL

2025

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

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

INGEACCI
AVALÚOS E INGENIERÍA S.A.S.

Bogotá D.C. 15 de diciembre de 2025

Señor(a):

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES
NIT: 830.059.954-7
Bogotá D.C.

Respetado(s) Señor(es)

De acuerdo con su solicitud y requerimiento previo expresado en el encargo valuatorio para determinar el valor comercial del bien inmueble ubicado en la CARRERA 6 No. 26B - 85 Oficina 201 - Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos de la ciudad de Bogotá D.C., nos permitimos enviar el informe de avalúo comercial.

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

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

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

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

ING. DAVID TRUJILLO C.
PERITO AVALUADOR
REPRESENTANTE LEGAL

INGEACCI
AVALÚOS E INGENIERÍA S.A.S.

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 6 No. 26B - 85 OFICINA 201
EDIFICIO SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS P.H.
BARRIO: SAN DIEGO – UPL: CENTRO HISTORICO
BOGOTÁ D.C.



SOLICITANTE:
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES - CPNAA

DICIEMBRE 15 DE 2025

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

AVALÚO COMERCIAL 2
1. INFORMACIÓN GENERAL 5
1.1. TIPO DE INMUEBLE 5
1.2. CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE 5
1.3. PROPÓSITO DEL AVALÚO 5
1.4. OBJETO DEL AVALÚO 5
1.5. CIUDAD 5
1.6. DEPARTAMENTO 5
1.7. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL 5
1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS 5
1.9. FECHA DE LA VISITA 5
1.10. FECHA DEL INFORME 5
1.11. VIGENCIA DEL AVALÚO 5
2. BASES DE LA VALUACIÓN 6
2.1. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO 6
3. REFERENCIAS NORMATIVAS 7
3.1. DOCUMENTOS NORMATIVOS 7
4. INFORMACIÓN JURÍDICA 8
4.1. PROPIETARIOS 8
4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN 8
OFICINA 201: 8
4.3. MATRICULA INMOBILIARIA 8
4.4. CHIP CATASTRAL 8
4.5. CÓDIGO CATASTRAL 8
4.6. AVALÚO CATASTRAL 8
4.7. CONCEPTO JURÍDICO 8
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR 9
5.1. GENERALIDADES DEL SECTOR 9
5.2. LÍMITES DEL SECTOR CATASTRAL 9
5.3. ESTRATIFICACIÓN ECONÓMICA 9
5.4. ACTIVIDADES PREDOMINANTES 11
5.5. TIPOS DE EDIFICACIONES 11
5.6. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL 11
5.7. ESTADO DE CONSERVACIÓN 12
5.8. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR 12
5.9. TRANSPORTE PÚBLICO 12

6. NORMATIVIDAD 13
6.1. UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL 13
7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO 33
7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE 33
7.2. TOPOGRAFÍA 34
7.3. FORMA 34
7.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO 34
8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN 35
8.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN 35
8.2. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN 35
8.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN 35
8.4. EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN 35
8.5. JUSTIFICACIÓN VIDA ÚTIL 35
8.6. ESPECIFICACIONES Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS 35
8.7. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE 36
8.8. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS 25
8.9. CROQUIS 27
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO 28
10. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 36
10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS 36
10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD 36
10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES 36
10.4. SEGURIDAD 36
10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIO ECONÓMICAS 36
11. CONDICIONES GENERALES 37
12. ESTUDIO DE MERCADO 38
13. CONSIDERACIONES ESPECIALES 41
13.1. ASPECTOS PRINCIPALES DE ANÁLISIS 41
13.2. FACTORES DE VALUACIÓN 42
13.3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 42
13.4. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN 43
13.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR 43
13.6. POLÍTICAS DE CALIDAD Y CONFIDENCIALIDAD 43
13.7. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN 44
13.8. CRITERIOS PARA EL AVALÚO 44
14. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO – VALOR COMERCIAL 45
15. VALOR RAZONABLE 46

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. TIPO DE INMUEBLE
Se trata de una oficina localizada al centro de la Ciudad de Bogotá, sometida a régimen de propiedad horizontal.

1.2. CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE
Urbano

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

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

1.5. CIUDAD
Bogotá D.C.

1.6. DEPARTAMENTO
Bogotá D.C.

1.7. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL
Comercial y de servicios – Oficinas.

1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS
Certificado de Tradición 50C-259481, impreso el 11 de diciembre de 2025.
Impuesto Predial 2025

1.9. FECHA DE LA VISITA
Diciembre 05 de 2025.

1.10. FECHA DEL INFORME
Diciembre 15 de 2025.

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

2. BASES DE LA VALUACIÓN

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

2.1. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

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

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

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

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

3.1. DOCUMENTOS NORMATIVOS

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

- ✓ Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la ley 9ª. De 1989, y la ley 3ª. De 1991 y se dictan otras disposiciones. COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA.
- ✓ Decreto 1420 de 1998. por el cual se reglamenta parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84, y 87 de la Ley 388 de 1997, COLOMBIA, PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA.
- ✓ Decreto 422 de 2000 "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999".
- ✓ Resolución 620 de 23 septiembre de 2008, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, 2008. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC.
- ✓ Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.

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

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

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

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIOS

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES NIT: 830.059.954-7

4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

OFICINA 201:
Escritura Pública No. 1611 del 14 de abril de 2000 otorgada en la notaría 2 de Bogotá D.C.

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA

50C-259481

4.4. CHIP CATASTRAL

AAA0087RPFZ

4.5. CÓDIGO CATASTRAL

D27 6BIS 1 1.

4.6. AVALÚO CATASTRAL

$511.733.000 – AÑO GRAVABLE 2025.

4.7. CONCEPTO JURÍDICO

De acuerdo con la información contenida en los documentos suministrados, el inmueble NO presenta limitaciones, gravámenes y/o inconsistencias jurídicas. Este informe NO constituye un estudio de títulos.

NOTA: El inmueble cuenta con DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART. 7 DE LA LEY 1185 DE 2008 RES 1773 DE 2007 COMUNICADA POR OF. 411-2017. Expedida por el MINISTERIO DE CULTURA DIRECCION DE PATRIMONIO

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

5.1. GENERALIDADES DEL SECTOR

El inmueble se localiza en el sector catastral denominado San Diego hacia el centro de Bogotá, el sector está caracterizado por desarrollar actividades de uso mixto.

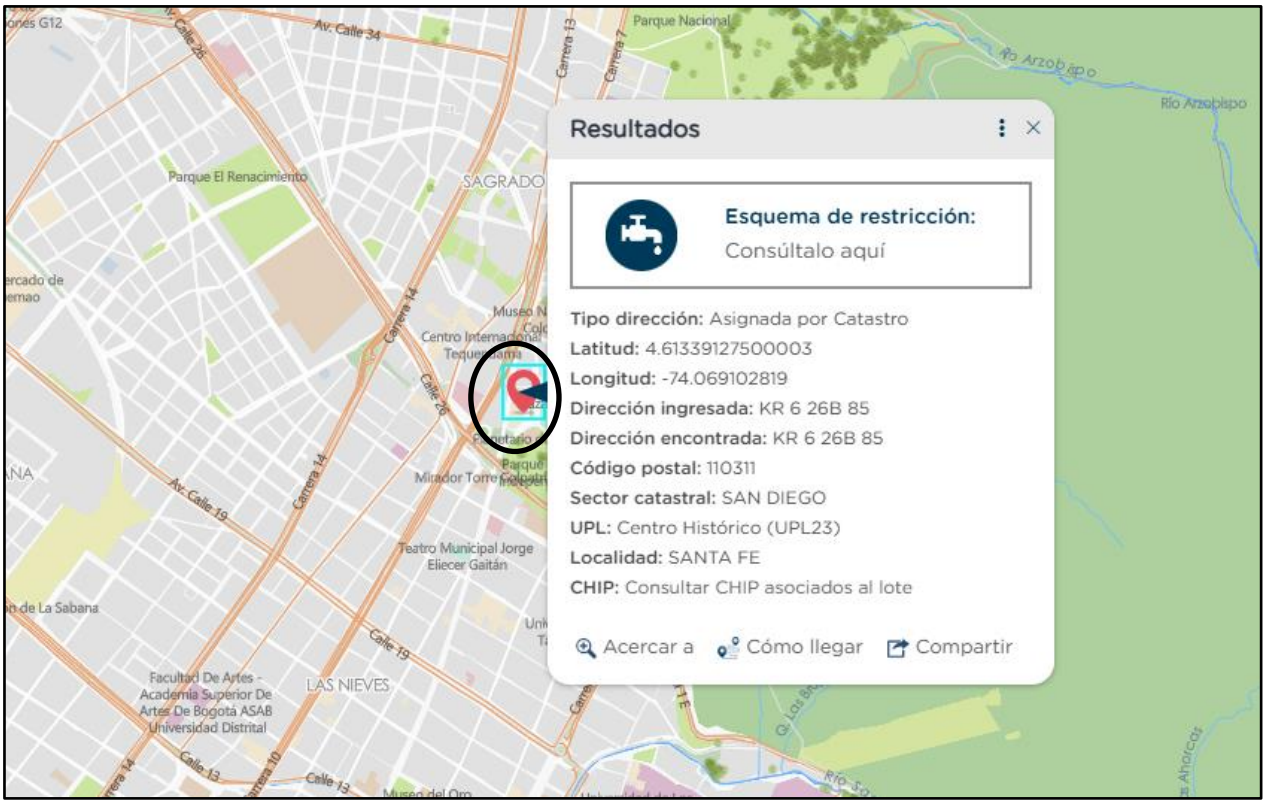


Imagen 1: Vista satelital tomado de Google maps

5.2. LÍMITES DEL SECTOR CATASTRAL

POR EL NORTE	:	Barrios San Martín y Samper.
POR EL SUR	:	Barrios Las Nieves y la Alameda.
POR EL ORIENTE	:	Barrios La Macarena y Bosque Izquierdo.
POR EL OCCIDENTE	:	Barrio Armenia.

5.3. ESTRATIFICACIÓN ECONÓMICA

El predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00810710, NO tiene asignado estrato.

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ

Fecha: 11/12/2025 09:13:04 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 6 26B 85 OF 201
CHIP: AAA0087RPFZ
Localidad SANTA FE

ASUNTO: Certificado de Estratificación

En atención a su solicitud, nos permitimos informar que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene estrato adoptado mediante decreto distrital.

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

DOCUMENTO GRATUITO

Cordialmente,

JOSÉ ANTONIO PINZÓN BERMÚDEZ
Dirección de Estratificación
Subsecretaría de Información

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

5.4. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El predio objeto de este avalúo se encuentra localizado en el centro de la ciudad de Bogotá y se encuentra inscrito en una zona donde se desarrollan actividades de uso mixto, donde se combina el residencial con el comercial y de servicios, se resalta la presencia de equipamiento asistencial conformado por instituciones hospitalarias y consultorios en general.

5.5. TIPOS DE EDIFICACIONES

El sector está conformado por construcciones antiguas y modernas debido al proceso de renovación urbana del entorno, con diferentes alturas, adecuadas para vivienda y oficinas principalmente. Se observan algunos edificios de oficinas y construcciones recientes o con remodelaciones generales. Adicionalmente, se encuentran importantes centros de atracción de la zona centro tradicional como lo son:

- ✓ Plaza Cultural La Santamaría.
- ✓ Planetario de Bogotá
- ✓ Parque la Independencia
- ✓ Hotel Tequendama
- ✓ Auditorio Rogelio Salmona
- ✓ Museo Nacional de Colombia
- ✓ Universidades, comercio, etc.

5.6. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con importantes avenidas, pertenecientes a la malla vial de la ciudad. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentra la Avenida calle 26, 32 y 34, entre Carreras 5, 7, 10, 13 y Av. Caracas principalmente.

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

✓ Av. Carrera 7	V2 - Malla Vial Arterial Principal
✓ Av. Calle 26	V0 - Malla Vial Arterial Principal



VIAS DE ACCESO




VÍAS DE ACCESO

5.7. ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

5.8. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector goza de los siguientes servicios e infraestructura urbanística:

ENTORNO E INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR							
SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO				
	SECTOR	INMUEBLE		SECTOR			
ENERGÍA	SI	SI	ALUMBRADO	SI	ANDENES	SI	
ACUEDUCTO	SI	SI	ARBORIZACIÓN	SI	SARDINELES	SI	
ALCANTARILLADO	SI	SI	ALAMEDAS	No			
GAS NATURAL	SI	No	CICLO RUTAS	Si			

NOTA 1: El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas. La oficina cuenta con todos los servicios públicos, excepto el de gas natural.

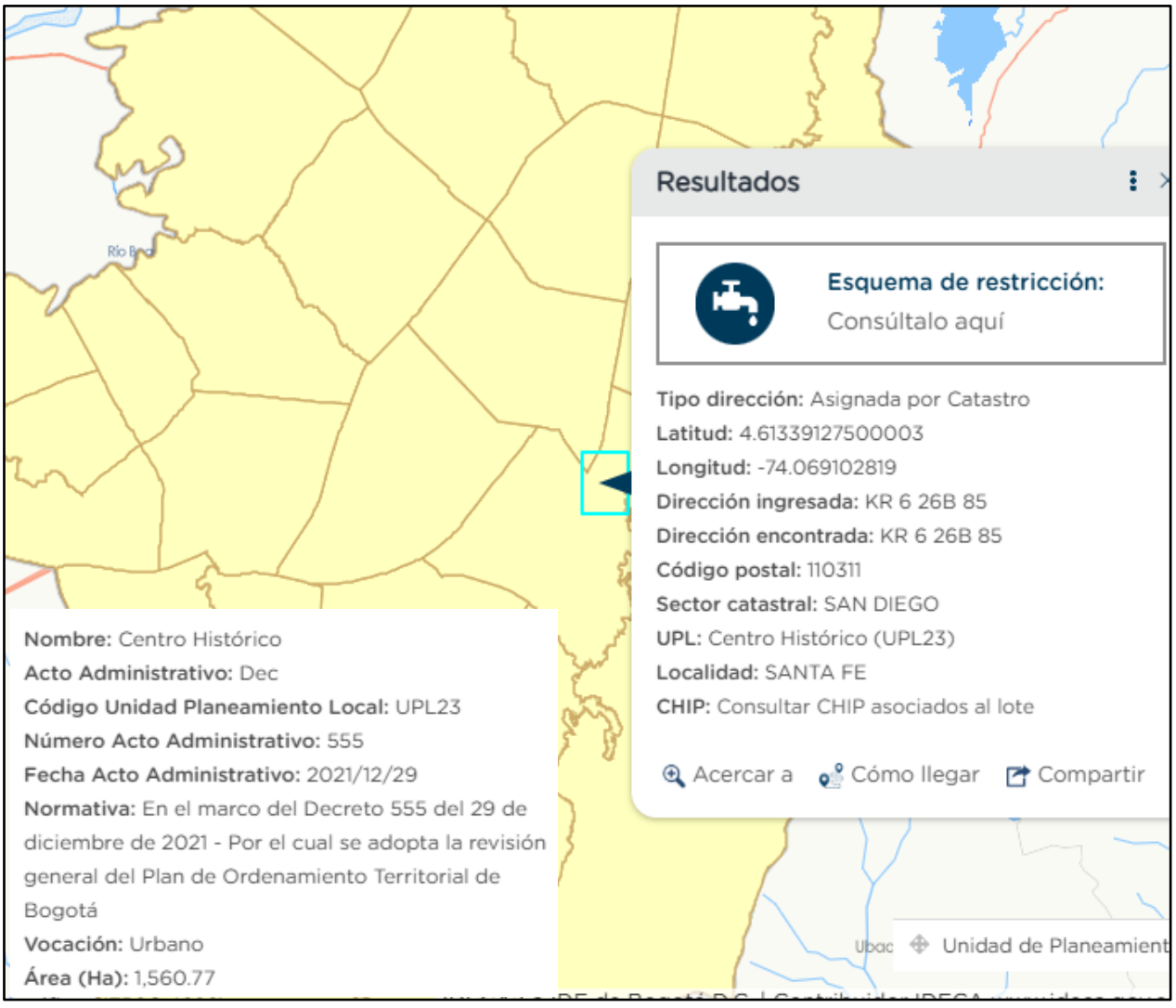
5.9. TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público en el sector es bueno, ya que es prestado por diferentes rutas de buses, busetas, ejecutivos y colectivos, que comunican el sector con diferentes puntos de la ciudad, se resalta el sistema de transporte masivo Transmilenio por la Av. Carrera 7 y Av, El Dorado (Calle 26).

6. NORMATIVIDAD

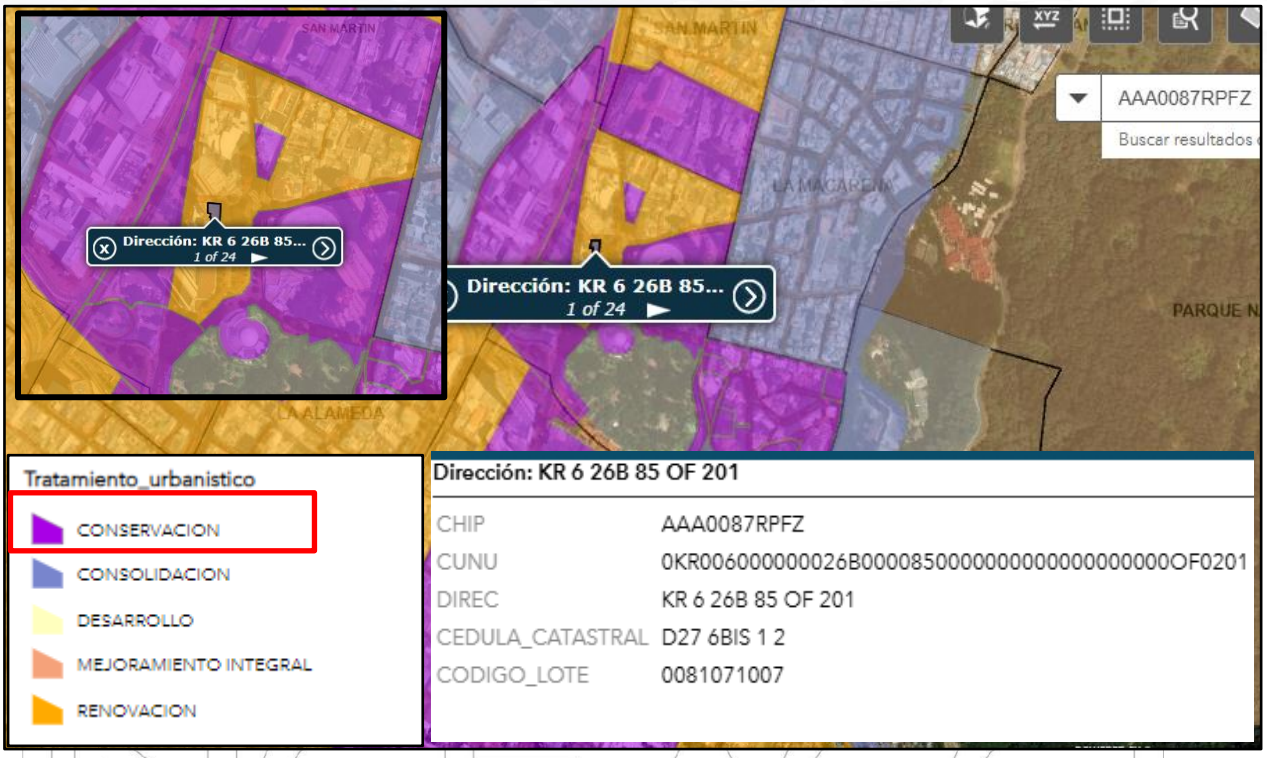
La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la ciudad se determina conforme a lo dispuesto en el P.O.T., mediante las Unidades de Planeamiento Local (U.P.L.), haciendo el predio objeto de avalúo parte de la UPL – 23 Centro Histórico, reglamentada mediante el Decreto Distrital No. 555 de 2021. Conforme lo establecen las fichas normativas que hacen parte de dicho decreto, el inmueble en estudio cuenta con Tratamiento de Conservación y Área de Actividad de Plan Especial de Manejo y protección – PEMP BIC NACIONAL.

6.1. UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL

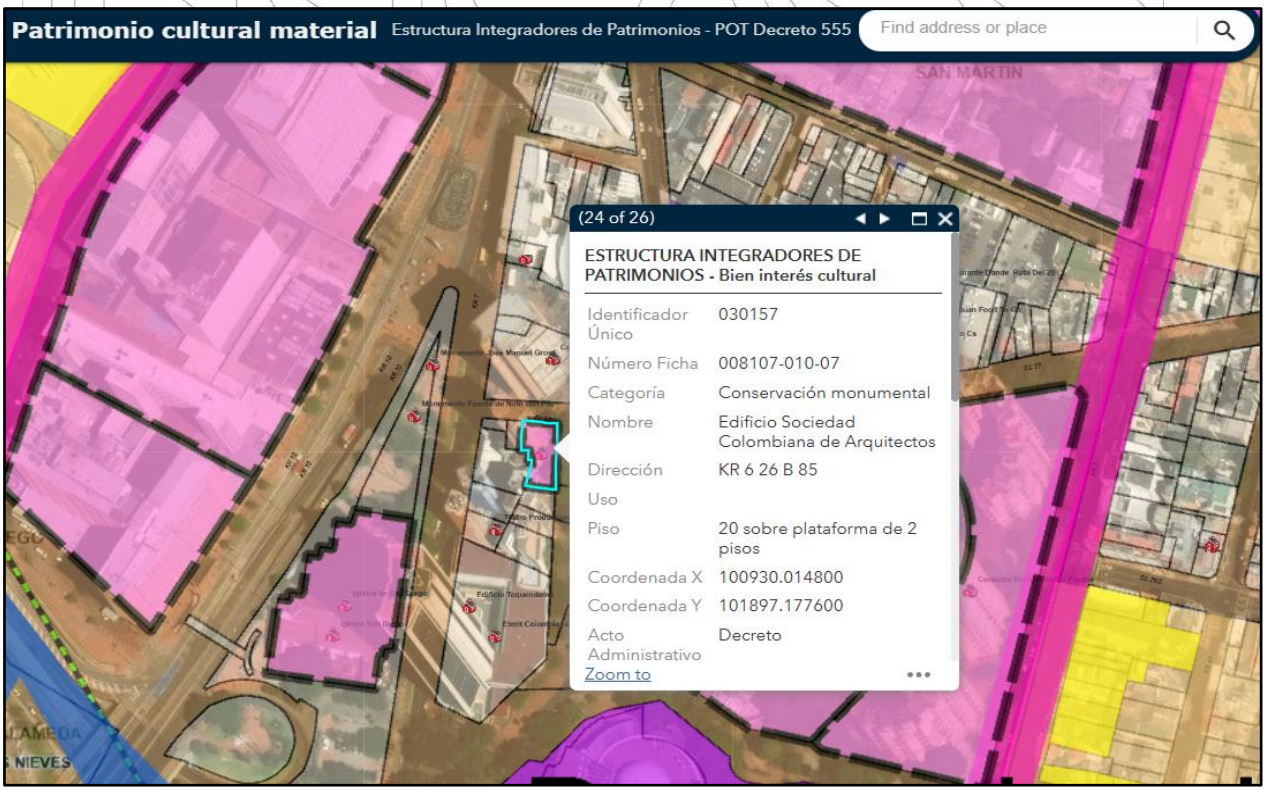


Unidades de planeamiento local Mapas Bogotá

TRATAMIENTO



Cartografía de tratamientos POT



Patrimonio Cultural Material

TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN

Artículo 343.Tratamiento urbanístico de conservación. Se entiende por conservación, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas, estéticas o simbólicas regula la transformación de la estructura física de áreas del Distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

El tratamiento de conservación establece las condiciones de edificabilidad y específica los usos permitidos según el área de actividad, así como los instrumentos de planeamiento, gestión y financiación que involucran los bienes de interés cultural – BIC del grupo urbano y el grupo arquitectónico del ámbito distrital o nacional.

Parágrafo. Las funciones y competencias relacionadas con el Patrimonio Cultural corresponden con las establecidas en el Decreto Distrital 070 de 2015 y demás disposiciones que lo adicionen o complementen.

Artículo 344.Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de conservación. El tratamiento urbanístico de conservación se aplica a los Bienes de Interés Cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico en suelo urbano o de expansión urbana. Corresponden a los descritos en el artículo *"Elementos del Patrimonio Cultural material"* del presente Plan que se localizan en suelo urbano y de expansión urbana, se encuentran señalados en el mapa No. CU-5.1 "*Tratamientos urbanísticos"*.

Parágrafo 1. El Mapa No. CU-5.1 "*Tratamientos urbanísticos"* y mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33 de Edificabilidad máxima por UPL, es indicativo respecto de los Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico, toda vez que el inventario es el indicado en el anexo No. 1 del Decreto Distrital 606 de 2001, incorporado en el Decreto Distrital 560 de 2018, con las correspondientes modificaciones, efectuadas mediante Decretos del Alcalde Mayor de Bogotá o mediante las resoluciones de la Secretaría Distrital de Planeación o la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte.

Parágrafo 2. La rede limitación de algún Bien de Interés Cultural del Grupo Urbano es competencia de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte y será posible cuando se sustente en los criterios de valoración patrimonial. La decisión de rede limitación deberá estar acompañada por un concepto de la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de establecer los tratamientos urbanísticos aplicables a las áreas que se sustraigan y deberá hacer parte del mismo acto administrativo donde se establezca dicha rede limitación. Las áreas que se incluyan adoptarán inmediatamente el tratamiento de conservación

Artículo 345. Niveles de intervención y tipos de obras permitidas en Bienes de Interés Cultural. Las condiciones normativas y los tipos de obras permitidas para cada uno de los predios objeto del tratamiento de conservación se determinan con base en los niveles de intervención 1, 2, 3 y 4, conforme con las definiciones y alcances contenidos al respecto en el Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015 y las disposiciones lo modifiquen, complementen o sustituyan.

Parágrafo 1. Previo concepto del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural se homologará para efectos de intervención, incentivos y control urbano los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital localizados por fuera del ámbito del Centro Histórico de Bogotá, con los niveles de intervención y de conservación establecidos en el Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015 o las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen, de la siguiente manera:

1. Los inmuebles de interés cultural del ámbito distrital de categoría conservación integral corresponden a Nivel 1.

2. Los inmuebles de interés cultural del ámbito distrital de categoría conservación tipológica, corresponden a Nivel 2.

3. Los inmuebles sin valores y lotes sin edificar al interior de los Sectores de Interés Urbanístico corresponden al Nivel 4.

El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural efectuará los ajustes correspondientes en las Fichas de Valoración Individual conforme a los procedimientos definidos en el marco del Sistema Distrital de Cultura, acorde con lo definido en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 y sus decretos reglamentarios.

Parágrafo 2. El nivel 3, podrá ser adoptado cuando en el marco del Sistema Distrital de Patrimonio Cultural se considere pertinente; en la formulación de los Planes Especiales de Manejo y Protección o los Planes para los Patrimonios Vitales, y mediante las solicitudes de exclusión o cambio de categoría conforme con los procedimientos establecidos.

Parágrafo 3. La licencia de construcción en modalidad de demolición total en los inmuebles Nivel 4, siempre deberá venir acompañada de otra modalidad de intervención que garantice la ocupación del predio.

Ver Resolución 244 de 2023 Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Artículo 346.Normas urbanísticas para el desarrollo de proyectos en predios excluidos de la Estructura Integradora de Patrimonios. El desarrollo de actuaciones urbanísticas en predios que se excluyan de la Estructura Integradora de Patrimonios se someterá a las disposiciones específicas que reglamente la Secretaría Distrital de Planeación, siempre que el Consejo Distrital de Patrimonio Cultural determine la necesidad de la expedición de dicha reglamentación y sugiera los lineamientos urbanísticos que deben ser considerados para tal efecto.

Artículo 347.Fichas de valoración y caracterización de los Bienes de Interés Cultural. La ficha contiene la valoración, caracterización e información de los Bienes de Interés Cultural, y deberá indicar los criterios que dan origen a su declaratoria, en los términos establecidos en el Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015.

1. Ficha de valoración de Bienes de Interés Cultural grupo urbano.

El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan, adelantará y/o actualizará los estudios y las fichas de valoración, cumpliendo con las disposiciones nacionales aplicables.

Todo sector que sea incorporado al tratamiento urbanístico de conservación y que, por tanto, haga parte de la Estructura Integradora de Patrimonios, deberá tener una ficha de valoración que, con fundamento en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 y sus decretos reglamentarios, sustente su declaratoria y la importancia de la preservación de los mismos.

Para la elaboración de las Fichas de Sectores de Interés Urbanístico se dará prioridad a aquellos sectores que requieran adelantar un estudio de valoración inminente por amenaza

de pérdida de valores. Esta priorización se adelantará de manera conjunta entre la Secretaría Distrital de Planeación SDP y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC.

2. Ficha de valoración de Bienes de Interés Cultural grupo Arquitectónico.

Para el Grupo Arquitectónico se mantendrán vigentes las fichas existentes hasta tanto se realice la actualización del inventario por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

En los casos en que un predio contenga varias construcciones y solamente una o algunas de ellas cuenten con valor patrimonial, en la ficha de valoración se definirán las edificaciones y los valores a conservar.

Si la ficha no identificó los criterios de declaratoria aplicables al predio, o se requiere aclarar, precisar o ajustar el inmueble objeto de la declaratoria, el interesado deberá presentar la solicitud de valoración patrimonial a la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte, conforme con la metodología y parámetros establecidos por dicha entidad.

Para las nuevas declaratorias de Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte definirá los criterios y el procedimiento para la elaboración de las fichas de valoración por parte del solicitante.

Parágrafo 1. Las fichas de valoración a las que se refiere este artículo serán adoptadas por la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, previo concepto del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural.

Parágrafo 2. El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural deberá definir y divulgar el procedimiento y metodología para la elaboración de los estudios de valoración patrimonial por parte de la ciudadanía, con fundamento en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 y sus decretos reglamentarios.

Parágrafo 3. Las inconsistencias que se puedan presentar entre los datos del listado y la localización de los inmuebles serán aclaradas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, con base en la ficha de valoración individual y en los datos de manzana catastral, lote, CHIP, cédula catastral y/o folio de matrícula inmobiliaria, entre otros. Este listado será adoptado por la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte mediante acto administrativo, acorde con lo definido en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 y sus decretos reglamentarios.

Parágrafo 4. De conformidad con el literal b) del artículo 4 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 1185 de 2008, los Bienes de Interés Cultural declarados con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 1185 de 2008, son considerados Bienes de Interés Cultural, independientemente de la información que reposa en la ficha de valoración.

Artículo 348.Instrumentos normativos para los Sectores de Interés Urbanístico. Con base en la ficha de valoración y caracterización, el Consejo Distrital de Patrimonio determinará, previa presentación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, en que Sectores de Interés Urbanístico se debe formular un Plan Especial de Manejo y Protección del ámbito Distrital.

Aquellos Sectores de Interés Urbanístico que sean recategorizados, redelimitados, o los que se declaren con posterioridad a la adopción del presente Plan, que no deban formular Plan Especial de Manejo y Protección del ámbito Distrital, deberán contar con un Plan para los Patrimonios Vitales.

Parágrafo 1. Hasta tanto no se apruebe el Plan Especial de Manejo y Protección del ámbito Distrital o el Plan para los Patrimonios Vitales, los Sectores de Interés Urbanístico se someterán a las disposiciones normativas establecidas para el tratamiento de conservación del presente Plan.

Parágrafo 2. En los Sectores de Interés Urbanístico catalogados como vivienda en serie y Conjuntos y agrupaciones, las normas aplicables en cuanto a alturas, antejardines, aislamientos, índices de ocupación, índices de construcción, englobe, subdivisión, cerramientos, sótanos y semisótanos y hasta tanto no se formule un PEMP o un Plan Para los Patrimonios Vitales, se encuentran en las notas establecidas para cada sector en los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33 de Edificabilidad máxima por UPL.

Ver Decreto Distrital 522 de 2023.

SUBSECCIÓN 1

DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO PARA BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN ÁREAS GENERADORAS

Artículo 349. Aplicación de los derechos de construcción y desarrollo para Bienes de Interés Cultural en áreas generadoras. Los Bienes de Interés Cultural identificados en los listados de declaratoria como Nivel 1, 2 y 3, así como los inmuebles localizados en los sectores con vivienda en serie y cualquier otro Bien de Interés Cultural que pueda ser incluido en reglamentaciones posteriores, serán generadoras de derechos de construcción y desarrollo bajo las siguientes condiciones:

1.A cada uno de los Bienes mencionados anteriormente y según la modalidad de intervención se le podrá otorgar el siguiente porcentaje según el área intervenida del Bien de Interés Cultural.

Estas áreas se determinarán según lo registrado en el certificado catastral y la verificación de la entidad encargada según el Sistema Distrital de Patrimonio Cultural para que corresponda únicamente a las áreas con valores patrimoniales.

Cualquier ampliación que se haya desarrollado en el predio y que no haga parte de los valores patrimoniales del inmueble, no será objeto del cálculo para el área a transferir.

TIPO DE INMUEBLE	M2 / INTERVENCIÓN	Derechos transferibles
N1 / N2	M2 DEL ÁREA	80%
N3 / Vivienda en serie	RESTAURADA	50%
N1 / N2	M2 DE ÁREA EN PRIMEROS	50%
N3 / Vivienda en serie	AUXILIOS	30%

2. Los inmuebles que quieran aplicar al instrumento deberán presentar la solicitud de candidatizarían ante la entidad establecida en el Sistema Distrital de Patrimonio Cultural o la entidad que haga las veces, quien estará encargada de evaluar las condiciones del inmueble y determinar las obras a ejecutar según las necesidades del inmueble.

Los inmuebles objeto de instrumento podrán ser candidatizados por parte del propietario del inmueble, un tercero interesado en su restauración, o el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Una vez establecidas las intervenciones que deben llevarse a cabo en el inmueble por parte de la entidad competente, este pasará a una lista de Bienes de Interés Cultural viabilizados y podrá ser objeto de la aplicación del instrumento.

3. La destinación de los recursos obtenidos por la aplicación de este instrumento será la establecida en la siguiente tabla. No obstante, la entidad responsable establecida en el marco del Sistema Distrital de Patrimonio Cultural, o la entidad que haga sus veces, podrá variar dichos porcentajes en función del estado de conservación del Bienes de Interés Cultural.

TIPO DE INMUEBLE	M2 / INTERVENCIÓN	Recuperación del BIC	Compensación para propietario
N1 / N2	M2 DEL ÁREA RESTAURADA	80%	20%
N3 / Vivienda en serie		80%	20%
N1 / N2	M2 DE ÁREA EN PRIMEROS AUXILIOS	100%	N/A
N3 / Vivienda en serie		100%	N/A

La compensación para el propietario nunca podrá sobrepasar el 50% de los recursos obtenidos, aun cuando el inmueble se encuentre en buen estado.

4.Aquellos inmuebles que sean viabilizados para recibir derechos transferibles de construcción y desarrollo no podrán ser objeto de exclusión o cambio de categoría.

5.La aplicación del instrumento deberá quedar consignada en el folio de matrícula del inmueble y se podrá aplicar una vez en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial.

6.La entidad responsable en el marco del Sistema Distrital de Patrimonio Cultural, deberá establecer la priorización de viabilización de los proyectos en el año siguiente a la expedición del POT.

7.La entidad responsable en el marco del Sistema Distrital de Patrimonio Cultural, deberá conformar un fondo o mecanismo para el recaudo de los recursos el cual será administrado por la misma entidad y será la responsable la transacción entre los inmuebles generadores y los inmuebles receptores, así como de velar que las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural se ejecuten con el dinero destinado para tal fin.

8.Los predios a restaurar mediante el presente instrumento, podrán ser objeto de ampliación y mezcla de usos siempre y cuando sea compatible con la conservación del Bien de Interés Cultural y cumpla con las condiciones para la materia establecidas en el POT.

Parágrafo. Los procedimientos para la aplicación del instrumento, así como la creación del fondo cuenta o mecanismo que se establezca para el recaudo de los recursos se deberá definir en el año siguiente a la aprobación del presente Plan.

SUBSECCIÓN 2

NORMAS GENERALES AL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

Artículo 350.Reconocimiento de construcciones declaradas como Bien de Interés Cultural del grupo arquitectónico. Conforme a los establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las construcciones declaradas como Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital o nacional, se entenderán reconocidas con la expedición del acto

administrativo que haga su declaratoria. En estos casos, el trámite de las solicitudes de Licencias urbanísticas se sujetará a lo dispuesto en el presente Plan.

Parágrafo 1. En caso de que el Bien de Interés Cultural tenga intervenciones ajenas a la originalidad de su tipología, estas se podrán aprobar en el marco de un anteproyecto, siempre que las intervenciones efectuadas estén permitidas en la norma aplicable o aporte valores patrimoniales al inmueble conforme a la valoración de este, de acuerdo con la evaluación que para el efecto realice el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. En caso contrario, dichos volúmenes deberán ser objeto de liberación.

Parágrafo 2. Los Curadores Urbanos podrán expedir las licencias urbanísticas correspondientes, sin necesidad de adelantar el proceso de reconocimiento, previa verificación del cumplimiento de las normas establecidas para cada uno de dichos inmuebles y lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 351.Amparo provisional. Cuando un inmueble o mueble no se haya declarado como Bien de Interés Cultural, pero cuente con las condiciones para su declaratoria y se encuentre en inminente peligro de daño o destrucción que impidan su conservación, la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte emitirá una orden de amparo provisional con vigencia hasta por tres (3) meses, prorrogables por tres (3) meses más, la cual prohibirá la ejecución de licencias y cualquier otra intervención sobre el bien.

En vigencia de la orden de amparo, se efectuará un estudio por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural que determine el valor cultural del bien y la procedencia o no para su declaratoria. Con la orden de amparo serán aplicables las normas propias de los Bienes de Interés Cultural. Una vez finalizada la vigencia de la orden de amparo provisional, sin que se efectúe la declaratoria sobre el bien, éste se regirá por las normas aplicables anteriores a la orden de amparo.

Artículo 352.Subdivisiones. La subdivisión de los inmuebles objeto de la presente reglamentación se permite en los siguientes casos:

a. En caso de afectaciones viales o adquisiciones prediales por motivos de utilidad pública e interés social, de que trata el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que no afecten los valores patrimoniales del Bien de Interés Cultural. En este caso, el área desagregada no tendrá el tratamiento de conservación y deberá solicitar ante la Secretaría Distrital de Planeación la asignación de un nuevo tratamiento que será definido en el acto administrativo que apruebe la subdivisión.

b. En los demás casos, conforme al estudio de valoración patrimonial y a la aprobación previa de la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte quien verificará que la intervención propuesta no afecta los valores que motivaron la declaratoria del Bien de Interés Cultural.

c. Cuando se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.

d. Cuando se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana, en suelo de protección o en suelo rural.

Artículo 353. Englobe de predios. En los Bienes de Interés Cultural y en los Sectores de Interés Urbanístico se permite el englobe de predios. En este caso, cada uno de los predios englobados conservará su tratamiento urbanístico.

Artículo 354.Obras en espacio público. La ejecución de las intervenciones en el espacio público de los Bienes de Interés Cultural inmueble del grupo urbano, deberán realizarse conforme a lo dispuesto en la Cartilla de Espacio Público Patrimonial que será elaborada por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del presente Plan. En tanto se expide la Cartilla a que hace referencia el presente artículo las intervenciones se aprobarán con base en la Cartilla de Espacio Público vigente a la expedición del presente Plan al momento de la intervención.

Artículo 355.Instalación de avisos o publicidad exterior visual. La ubicación, sistema de anclajes y métodos de instalación de avisos o publicidad exterior visual en Bienes de Interés Cultural y Sectores de Interés Urbanístico, en las áreas de Protección del entorno patrimonial y en las visuales representativas para la apreciación de los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios del ámbito Distrito Capital, deberá estar soportado en un estudio de valoración del inmueble objeto de la intervención, que soporte la no afectación ni alteración de los valores patrimoniales de los Bienes de Interés Cultural y de los Sectores de Interés Urbanístico.

En los inmuebles localizados en Sectores de Interés Urbanístico, así como en Bienes de Interés Cultural con uso institucional y/o equipamientos culturales, aplicarán las condiciones establecidas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, quien debe aprobar la instalación.

Artículo 356.Manejo de predios residuales por obra pública, colindantes con Bienes de Interés Cultural. Los predios colindantes con predios remanentes por obra pública adquiridos por la administración distrital podrán, previo concepto favorable de la entidad propietaria, y siempre y cuando estén catalogados como espacio público, abrir ventanas con frente a estos predios. Para Bienes de Interés Cultural se permite la apertura de culatas, condicionada al concepto favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, siempre y cuando estos no generen servidumbre de vista.

Parágrafo. Los predios residuales que colinden con Bienes de Interés Cultural o que se encuentren en Sector de Interés Urbanístico, podrán utilizarse para desarrollar obras de arte urbano y actividades de aprovechamiento económico, de acuerdo con lo establecido en el Marco Regulatorio de Aprovechamiento de Espacio Público adoptado mediante Decreto Distrital 552 de 2018 y los demás actos administrativos que lo modifiquen, aclaren o sustituyan.

Actividades de aprovechamiento económico en Bienes de Interés Cultural del Grupo Urbano. Cuando se adelanten actividades de aprovechamiento en Bienes de Interés Cultural del grupo urbano o en espacios públicos que incluyan patrimonio mueble, las entidades administradoras deberán destinar un porcentaje del recaudo para la rehabilitación, conservación y mantenimiento del espacio objeto de aprovechamiento y de los Bienes de Interés Cultural allí localizados. Las condiciones para su pago se deberán reglamentar en el año siguiente a la adopción del presente Plan, por la entidad responsable en el marco del Sistema Distrital de Patrimonio Cultural.

Artículo 357.Usos permitidos en Bienes de Interés Cultural. Los usos en los Bienes de Interés Cultural serán los establecidos en el área de actividad correspondiente, con excepción de los usos de bodegas, servicios al automóvil, industria mediana o pesada y

servicios especiales, y todos aquellos indicados en el cuadro de usos del presente Plan, salvo que se demuestre en el marco del anteproyecto que el uso corresponde con el originalmente establecido para el inmueble.

Para los Bienes de Interés Cultural del Grupo Urbano que adopten el respectivo Plan Especial de Manejo y Protección o Plan para los Patrimonios Vitales los usos serán definidos en dicho instrumento.

Parágrafo. Se podrán adecuar los Bienes de Interés Cultural a usos dotacionales, siempre y cuando se garantice la conservación de los valores patrimoniales, así como sus características tipológicas y morfológicas y se cumpla con las normas de sismo-resistencia.

Artículo 358.Propiedad horizontal. Los Bienes de Interés Cultural podrán someterse al régimen de propiedad horizontal, en donde las áreas libres, tales como patios, retrocesos, antejardines y aislamientos, deberán ser planteadas como zonas comunes.

Parágrafo. En caso de que se modifique la estructura física del Bien de Interés Cultural para llevar a cabo la propiedad horizontal, se deberá presentar el anteproyecto al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 359.Estacionamientos en Bienes de Interés Cultural. Los Bienes de Interés Cultural destinados a vivienda no tendrán obligación de cumplir con la cuota de estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original. En caso de tratarse de adecuación funcional, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural evaluará la necesidad del cumplimiento en sitio de cupos de estacionamientos exigidos por el uso propuesto, de conformidad con el Artículo “Normas comunes sobre estacionamientos” del presente Plan, siempre y cuando no alteren las características tipológicas del inmueble. En caso tal de no poder cumplir con la cuota de estacionamientos en el predio, se deberá hacer el pago al Fondo Compensatorio de Estacionamientos.

Parágrafo 1. Los predios que requieran la adopción de instrumentos de planeamiento, definirán la forma de cumplimiento de las cuotas de estacionamientos en el correspondiente instrumento.

Parágrafo 2. Cuando se planteen ampliaciones aisladas en Bienes de Interés Cultural de propiedad de entidades públicas del ámbito distrital catalogados como nivel 1, 2 y 3, sujetos a instrumento de planeación, los cupos de estacionamientos serán los definidos en los estudios de movilidad que apliquen. Si la exigencia de estacionamientos en el estudio de tránsito es inferior a las establecidas en el presente Plan, no se exigirá el pago compensatorio al fondo de estacionamientos.

Parágrafo 3. Las obras nuevas en los predios de nivel de intervención 4 en Sectores de Interés Urbanístico, deberán cumplir con la cuota de estacionamientos de vehículos y bicicletas definida en la Sección “Normas comunes sobre estacionamientos" del presente Plan.
Parágrafo 4. En caso de que se integre espacial y funcionalmente un Bien de Interés Cultural a un predio nivel 4, el área construida original del BIC, no será contabilizada para la exigencia de estacionamientos.

Artículo 360.Acometidas y cableado. Las acometidas y cableados de servicios públicos de los predios localizados en Sectores de Interés Urbanístico deberán ser soterrados, de acuerdo con las programaciones señaladas en el componente general del presente Plan.

Se prohíbe la instalación exterior de cualquier tipo de cableado o acometidas de servicios públicos en fachadas o cubiertas del cuerpo frontal de la edificación, a excepción de aquellos que por exigencia de seguridad para la prestación del servicio deben quedar en fachada. Para su instalación, las redes deben ser canalizadas dentro de la fachada o al interior del predio siempre que el sistema constructivo lo permita de acuerdo con la norma sismo-resistente o, en casos excepcionales, cuando se considere necesario. Esta actuación debe estar justificada en el estudio de valoración del anteproyecto. Las instalaciones especiales, contadores, registros y accesos a subestaciones deberán contar con la autorización de la administración distrital.

Artículo 361.Infraestructura de redes de telecomunicaciones y radioeléctricas. La infraestructura de redes de telecomunicaciones que se instale en los Bienes de Interés Cultural y Sectores de Interés Urbanístico se permitirá siempre que reduzca su impacto visual y previa autorización del Ministerio de Cultura o del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, conforme a la declaratoria del bien.

Además de lo anterior, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Instalar los equipos transmisores y equipos de soporte en cuartos cerrados especializados al interior de las edificaciones.

2. Las acometidas eléctricas, de conexión al enlace principal de red de la estación y de conexión a los elementos radiantes deberán cumplir con las normas de intervención de este tipo de inmuebles al interior de los predios.

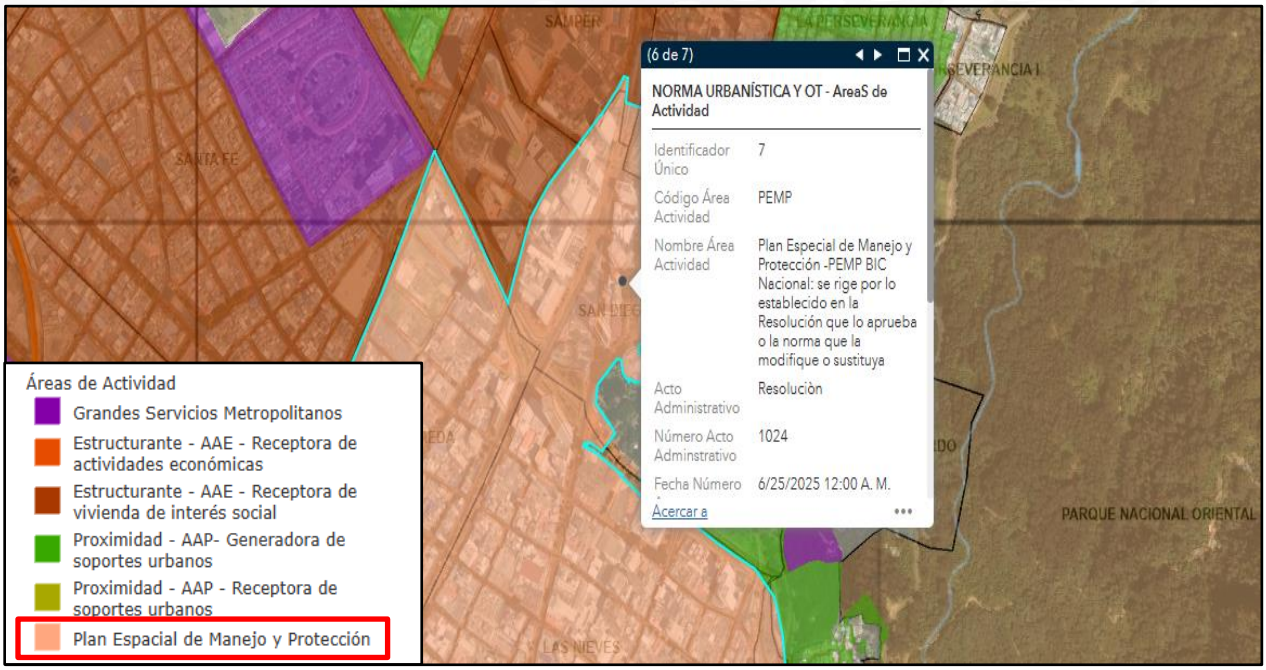
3. Ningún elemento podrá estar adosado a la fachada, ni instalado sobre las cubiertas, ni en los los espacios libres visibles desde el espacio público y deberán, en cualquier caso, ser de mínimas dimensiones (micro celdas, antenas RRU, pico celdas entre otros) para que minimicen su impacto visual, a su vez los elementos radiantes deben ser cubiertos con elementos cuya textura y diseño se incorpore plenamente a la continuidad y diseño del inmueble.

Parágrafo. Las anteriores disposiciones deberán articularse con lo que para el efecto establezca el Ministerio de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y sus entidades adscritas, Ministerio de Cultura y las Secretarías Distritales de Cultura, Recreación y Deporte y la Secretaría Distrital de Planeación.

Artículo 362.Arborización en los Bienes de Interés Cultural. La arborización existente se podrá modificar de acuerdo con lo que señale el estudio de valoración patrimonial del inmueble, sin embargo, deberá ser autorizado por la autoridad ambiental competente.

Artículo 363.Aprovechamiento económico de los antejardines. En los Bienes de Interés Cultural, en los que se autorice el aprovechamiento económico de los antejardines se deberá mantener las características de cobertura vegetal y del cerramiento y garantizar las condiciones de accesibilidad. No se permite el cubrimiento permanente de estas áreas y las estructuras deberán ser desmontables.

ÁREA DE ACTIVIDAD



Artículo 83. Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico - PEMP -CH. La norma aplicable al área afectada y la zona de influencia del Centro Histórico de Bogotá, está definida en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional", o la que la modifique o sustituya.

Artículo 82. Régimen de autorizaciones en componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios.

Cualquier intervención que se pretenda realizar en componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios, deberá ser autorizada:

1. Para el patrimonio arqueológico: Por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH, cuando se pretenda realizar en áreas arqueológicas protegidas, áreas con potencial arqueológico identificadas en el presente Plan, en áreas o sitios que cuenten con planes de manejo arqueológicos aprobado, o en zonas que a partir de excavaciones por obras civiles o exploraciones arqueológicas se identifiquen hallazgos de bienes integrantes del patrimonio arqueológicos de manera fortuita, de acuerdo con la reglamentación nacional que aplique sobre la materia.

2. Para el Centro Histórico de Bogotá y su zona de influencia: Por las entidades competentes, conforme a lo dispuesto en la Resolución 0088 de 2021 *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"* del Ministerio de Cultura, o la norma que la modifique o sustituya.

3. Para Bienes de Interés Cultural que cuenten con Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP aprobado (nacional o distrital): Por las autoridades competentes conforme a lo

definido en el respectivo PEMP: Ministerio de Cultura para BIC del ámbito Nacional o Instituto Distrital de Patrimonio Cultural para BIC del ámbito distrital, según corresponda.

4. **Para Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional, sus zonas de influencia y/o predios colindantes:** Por el Ministerio de Cultura, previo a su licenciamiento respectivo, cuando aplique.

5. **Para Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital, sus áreas de protección del entorno patrimonial y/o predios colindantes:** Por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, previo a su licenciamiento respectivo, cuando aplique.

Parágrafo 1. Para los bienes de interés cultural del grupo arquitectónico que cuenten con declaratoria de interés cultural del ámbito nacional y a su vez con declaratoria del ámbito distrital, solo se requerirá la autorización de la intervención conforme a las normas vigentes, por parte del Ministerio de Cultura, previo a su licenciamiento respectivo, y siempre que no haya delegaciones o asignaciones de competencia en la materia a favor del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Parágrafo 2. Para las excavaciones que se realicen en el marco de las obras de intervención, en áreas de espacio público o privado, se deberá dar aplicación al Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o complementen.

Ver Decreto Distrital 563 de 2023.

Artículo 83. Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico - PEMP -CH. La norma aplicable al área afectada y la zona de influencia del Centro Histórico de Bogotá, está definida en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*, o la que la modifique o sustituya.

Artículo 84. Incorporación de medidas de protección para áreas con potencial arqueológico en el POT. Con base en la información suministrada por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia -ICANH en colaboración con el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, se identifican como parte de los bienes patrimoniales del Distrito Capital las áreas con presencia del sistema hidráulico prehispánico de la Sabana de Bogotá, así como otras áreas con potencial arqueológico. Cualquier intervención sobre estos bienes deberá contar con la formulación e implementación de medidas de manejo para el patrimonio arqueológico bajo la autorización del Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH previo al inicio de obras.
Los estudios que elabore el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural y apruebe el Instituto Colombiano de Antropología e Historia -ICANH, podrán identificar nuevas zonas con potencial arqueológico en el Distrito Capital, y proponer su posible inclusión en el tratamiento de conservación.

Parágrafo 1. Para el Centro Histórico de Bogotá, deberá tenerse en cuenta la Resolución 129 de 2018 del ICANH, modificada por la Resolución 668 del 31 de mayo de 2021, o las normas que la modifiquen o sustituyan, con las respectivas capas geográficas a la cartografía del presente Plan.

Parágrafo 2. Para el Área Arqueológica Protegida de la Hacienda El Carmen en la localidad de Usme, se deberá tener en cuenta lo establecido en la Resolución 096 de 2014 del

ICANH, modificada por la Resolución 130 de 2014, o las normas que la modifiquen o sustituyan, con las respectivas capas geográficas.

Parágrafo 3 En el marco de cualquier intervención y/o adopción de instrumentos de planeación, en zonas con potencial arqueológico señalada en los Mapas *"CG-4 y CU-3 de la Estructura Integradora de Patrimonios"*, el propietario deberá cumplir con los lineamientos definidos por el ICANH, conforme a lo señalado en el Decreto Nacional 138 de 2019 o la norma que lo modifique o sustituya, cuyo concepto será requisito para la ejecución de la intervención.

Parágrafo 4. Dentro de los tres (3) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC, adelantará las gestiones para la actualización del Plan de Manejo Arqueológico de Bogotá vigente. Una vez se este sea aprobado, la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte informará a la Secretaría Distrital de Planeación para incorporar a la cartografía oficial adoptada en este Plan las capas geográficas correspondientes.

Artículo 85. Incorporación de medidas de protección del paisaje urbano y rural patrimonial bogotano. Con el fin de superar el régimen de colindancias, garantizando una protección integral del paisaje urbano o rural que circunda los bienes de interés cultural material, el presente Plan incorpora dos estrategias de protección:

1. El área de protección del entorno patrimonial. El área de protección del entorno patrimonial corresponde a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 *"Estructura Integradora de Patrimonios"*.

2. Las visuales representativas para la apreciación de los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios. Las visuales representativas para la apreciación de los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios reconocen aquellos lugares desde donde se pueden apreciar los elementos que la componen y que conforman un paisaje histórico, cultural y natural de especial importancia. Las visuales representativas para la apreciación de los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios serán definidas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural en el marco del proceso de formulación de las UPL.

Los predios que se encuentren en el área de protección del entorno patrimonial de algún bien de interés cultural y/o en las visuales representativas para la apreciación de los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios mantendrán el régimen normativo establecido por el tratamiento urbanístico en que se encuentren localizados, con las siguientes restricciones:

1. Las estaciones radioeléctricas y de antenas de telecomunicación que en ellos existan o deban instalarse no podrán ser visibles desde cualquier punto del espacio público del área de protección del entorno patrimonial o desde el punto de observación de las visuales representativas.

2. Salvo que se trate de elementos de alumbrado público o cámaras de seguridad aprobados por el IDPC, no se podrán instalar postes adicionales, visibles desde cualquier punto del espacio público del área de protección del entorno patrimonial o desde el punto de observación de las visuales representativas.

3. La soterranización de las redes existentes y el desmonte de todos los postes que no sean de alumbrado público aprobados por el IDPC, visibles desde cualquier punto del espacio público del área de protección del entorno patrimonial o desde el punto de observación de las visuales representativas, se harán durante la vigencia del POT.

4. La instalación de publicidad visual exterior visible desde cualquier punto del espacio público del área de protección del entorno patrimonial o desde el punto de observación de las visuales representativas, deberá contar con el visto bueno del IDPC, previo a su aprobación por la Secretaría Distrital de Ambiente.

5. Dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

6. No podrán instalarse contenedores de residuos sólidos dentro del área de protección del entorno patrimonial.

Parágrafo. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la adopción del presente Plan, el IDPC deberá elaborar un manual con los lineamientos y condiciones de intervención en las volumetrías de las edificaciones, fachadas y demás aspectos de los que trata el numeral 5, con el fin de que la intervención pueda ser evaluada por el Curador Urbano respectivo, sin necesidad de concepto previo favorable.

Artículo 86. Incorporación de medidas vinculadas a la protección del patrimonio cultural y natural. Con el fin de promover la generación de procesos de activación de la memoria viva y sentido de lo propio como principio de cuidado del patrimonio natural, se promueve la cooperación entre los grupos poblacionales, sociales y comunitarios que buscan proteger la Estructura Ecológica Principal y la visibilización de ecosistemas, especies nativas o endémicas de fauna y flora de Bogotá para cuyo bienestar y puesta en valor es necesario organizar formas de ocupación e intervención particulares, vinculando los saberes comunitarios o ancestrales.

Con este fin, se llevarán a cabo acciones orientadas a la integración efectiva del desarrollo territorial con equidad e inclusión económica, sociocultural y ambiental, dentro de las siguientes líneas de gestión:

1. La investigación arqueológica sobre la historia de la ocupación humana de la región desde épocas prehispánicas hasta la actualidad.

2. El turismo cultural y comunitario de naturaleza que vincule residentes y saberes del lugar.

3. La oferta de equipamientos.

4. La conectividad ecológica y el diseño paisajístico.

5. Los sistemas cooperativos de producción sostenible como huertas productivas, bancos de semillas nativas y plantas de uso medicinal, entre otros.

6. La identificación y el fortalecimiento de las redes socioeconómicas dedicadas a las actividades tradicionales y ancestrales.

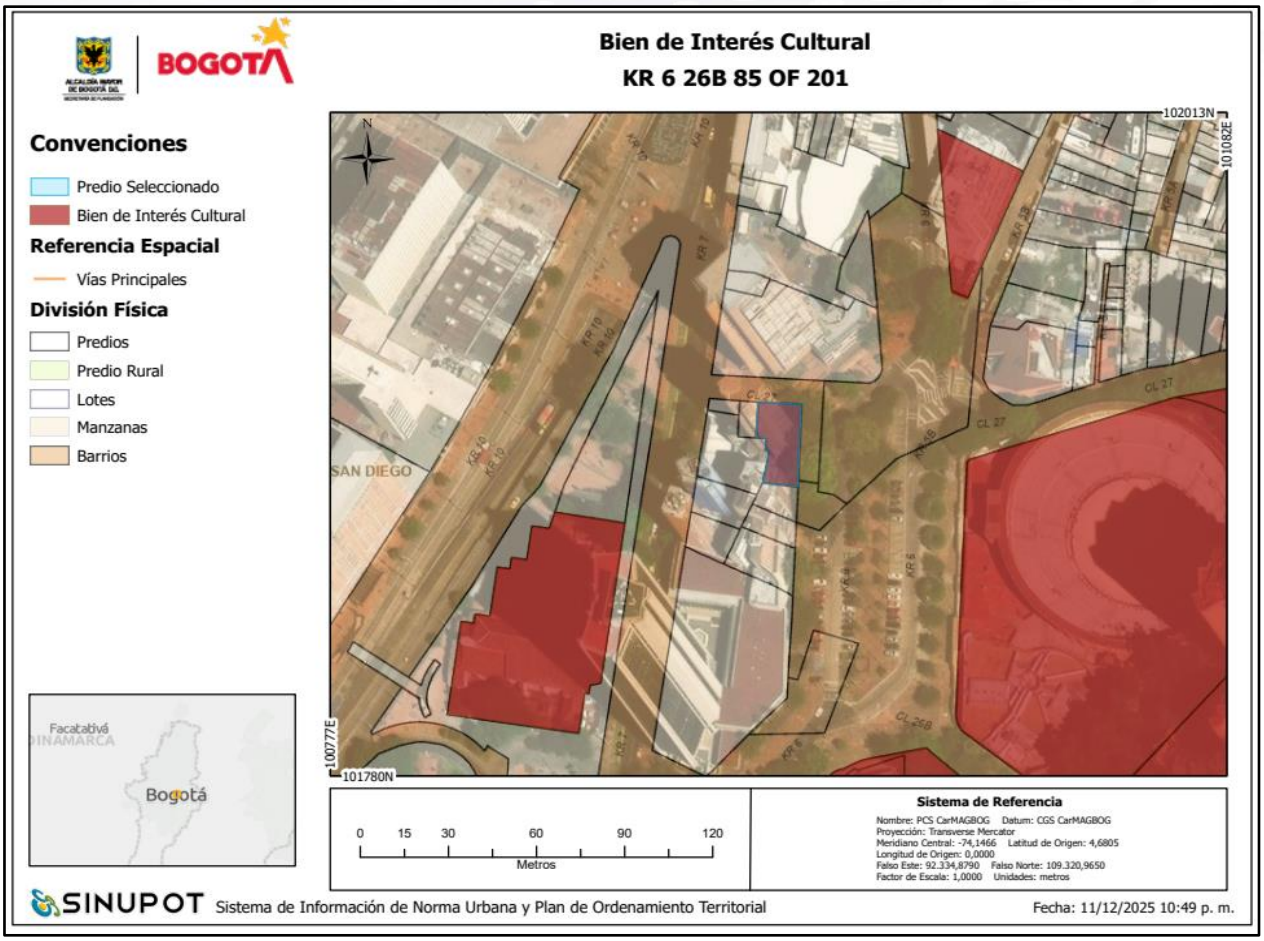
Parágrafo 1. El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), en articulación con el Instituto Distrital de Turismo (IDT), y con el apoyo de la Secretaría Distrital de Ambiente, la Empresa de Acueducto de Bogotá, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte y el Jardín Botánico elaborará un inventario de atractivos naturales del Distrito Capital. Dentro de los procesos participativos para la identificación de proyectos, se podrá contar con apoyo de las comunidades para realizar la priorización. Cualquier entidad u organización pública, privada o comunitaria podrá proponer lugares a ser incluidos en el inventario de atractivos naturales que albergan fauna y flora.

Parágrafo 2. La planeación y gestión de la UPL donde se localiza el Parque Arqueológico y del Patrimonio Cultural Usmeka (área arqueológica protegida de la Hacienda el Carmen), deberá abordar en su estructuración el cumplimiento de las acciones de qué trata el presente artículo, desde una perspectiva de interés histórico y de patrimonio cultural material e inmaterial, vinculado a la memoria viva de la ciudad y la región.

Artículo 87. Sistema de Información del Patrimonio. El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural estructurará y pondrá en operación dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del presente Plan, un Sistema de Información del Patrimonio que se deberá mantener actualizado y en el cual, cualquier persona podrá consultar: i) El Listado de Bienes de Interés del grupo Urbano y Arquitectónico. ii) La lista indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural. iii) La lista de Bienes de Interés Cultural que cuentan con orden de amparo, iv). Las licencias expedidas para los Bienes de Interés Cultural y v) Los usos y normas urbanísticas aplicables, vi) los inventarios de patrimonio cultural inmaterial, vii) manifestaciones incluidas en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial (LRPCI) del ámbito distrital.

El predio hace parte de la red de inmuebles clasificados y tipificados como Bienes de Interés Cultural.

IDENTIFICACIÓN BIEN DE INTERÉS CULTURAL



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Los criterios de calificación y valoración que aplican al inmueble son los siguientes:

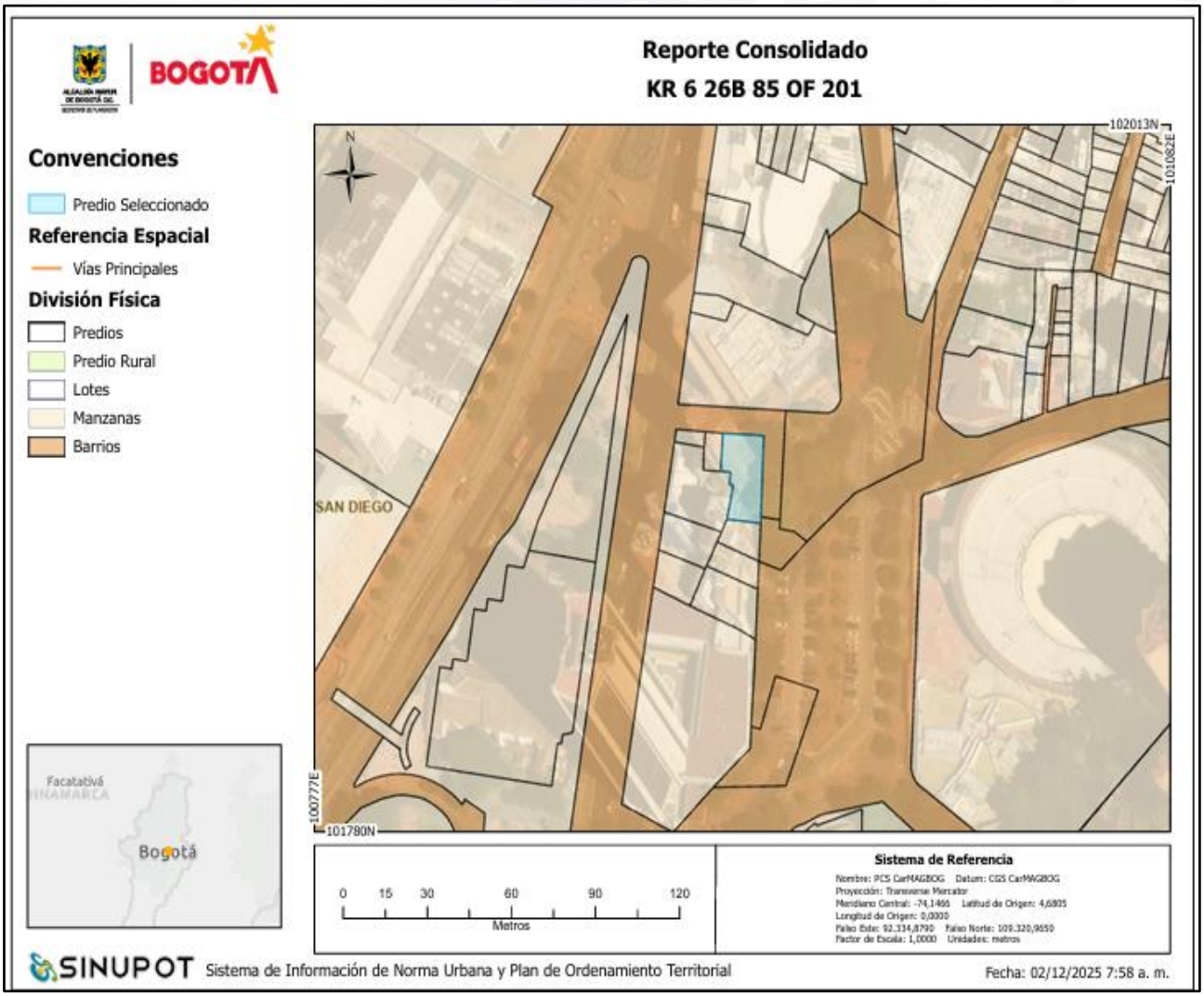
Criterios de Calificación

Valoración Ambiental

Valoración Arquitectónica

Valoración Urbanística

GRATUITO


Reporte Consolidado
KR 6 26B 85 OF 201
BOGOTÁ
Convenciones
Predio Seleccionado
Referencia Espacial
Vías Principales
División Física
Predios
Predio Rural
Lotes
Manzanas
Barrios
N
SAN DIEGO
102013N
101828E
100777E
101780N
Facatativá
CUNDINAMARCA
Bogotá
0 15 30 60 90 120
Metros
Sistema de Referencia
Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74,1466 Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000
Falso Este: 92.334,8790 Falso Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros
SINUPOT Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial
Fecha: 02/12/2025 7:58 a. m.

BOGOTÁ

Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	3 - SANTA FE
Barrio Catastral:	008107 - SAN DIEGO
Manzana Catastral:	00810710
Lote Catastral:	0081071007
UPZ:	91 - SAGRADO CORAZON
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL (POT 555):	UPL23 - Centro Histórico
Área de actividad (POT 555):	Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP BIC Nacional: se rige por lo establecido en la Resolución que lo aprueba o la norma que la modifique o sustituya
Tratamiento (POT 555):	Conservación
Altura máxima (POT 555):	CHB
Tipología (POT 555):	
Antejardines Dimensión (POT 555):	0
Antejardines Nota (POT 555):	N/A
Actuación Estrategica (POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ (POT 190):	91 - SAGRADO CORAZON
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 7 Sector Demanda: B Decreto: Dec 492 de 2007 Mod.=Res 249 de 2009, Dec 093 de 2017, 486 de 2017, 791 de 2017, 110 de 2018
Subsector Uso (POT 190):	II
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	A
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: M Tratamiento6: A Decretos: 236 de 1997, 735 de 1993 Tipología: E.MET.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	008107-010-07 Nombre: Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos Categoria: COMU
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

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

BOGOTÁ

Informe Consolidado de Localización del Predio

Legalización

Legalización:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	030078B005
Topográfico:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

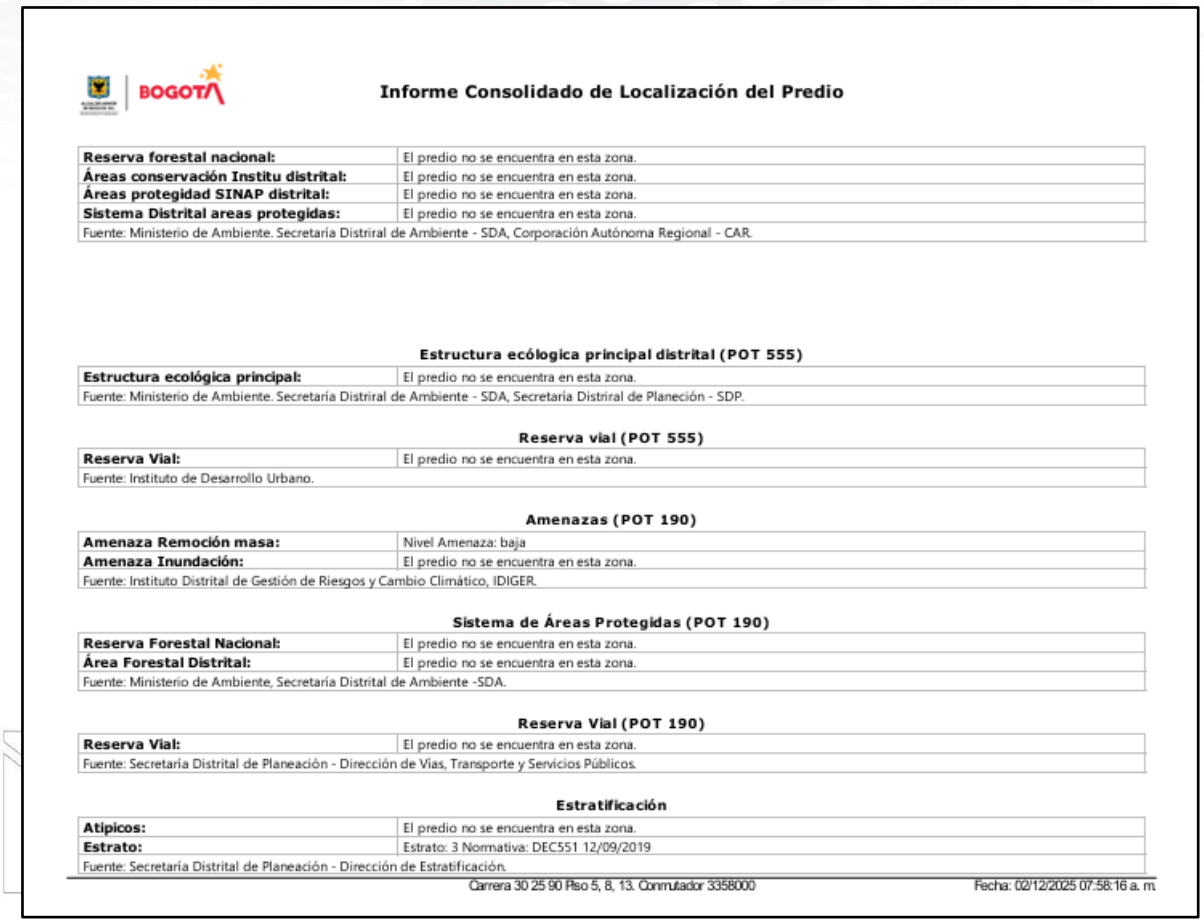
Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Amenazas (POT 555)

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

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Fecha: 02/12/2025 07:58:16 a. m.



BOGOTÁ

Informe Consolidado de Localización del Predio

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institu distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protegidad SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital areas protegidas:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distriral de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.	

Estructura ecólogica principal distrital (POT 555)

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distriral de Ambiente - SDA, Secretaría Distriral de Planeción - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

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

Amenazas (POT 190)

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

Sistema de Áreas Protegidas (POT 190)

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

Reserva Vial (POT 190)

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

Estratificación

Atipicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 3 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Fecha: 02/12/2025 07:58:16 a. m.

NOTA: El inmueble se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública No. 6862 del 26 de noviembre de 1974, por lo cual se encuentra sujeto a las disposiciones establecidas y contenidas en la respectiva licencia de construcción y urbanismo, así como la constitución del reglamento de propiedad horizontal.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Inmueble localizado en el Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos P.H., en el barrio catastral San Diego, UPL 23: Centro Histórico, sector consolidado y asentado urbanísticamente, rodeado de importantes vías de acceso.





Coordenadas de Georreferenciación 4°36'48.0"N 74°04'08.3"W
Latitud: 4.613333 – Longitud: -74.068961

7.2. TOPOGRAFÍA

El terreno del sector presenta una topografía semiplana

7.3. FORMA

El lote matriz tiene una forma irregular.

7.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

El predio cuenta con frente sobre la carrera 6 a la altura de la calle 26B, vías secundarias vehiculares en buenas condiciones. Como principales vías de acceso y cercanas se encuentran la Avenida calle 26, 32 y 34, entre Carreras 5, 7, 10, 13 y Av. Caracas principalmente.

INGEACCI

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

8.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Al momento de la inspección técnica se evidenció que el predio objeto de estudio corresponde a una oficina localizada en el piso 2 del Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos.

8.2. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

El predio es usado y se encuentra totalmente ocupado, según lo constatado al momento de la visita.

8.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

El estado en general de conservación y mantenimiento de la construcción es bueno. Se trata de una edificación antigua, sin embargo, presenta remodelaciones y mantenimiento general constante. No se observan grietas y humedad que pueda afectar su estructura y/o los acabados internos de las oficinas.

8.4. EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

EDIFICACIÓN COMERCIAL	
Vida útil	100 años
Edad del Inmueble	51 años
Vida remanente	49 años

NOTA: Según la información suministrada en catastro distrital, así como la constitución del reglamento de propiedad horizontal, la construcción tiene una edad de 51 años.

8.5. JUSTIFICACIÓN VIDA ÚTIL

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

8.6. ESPECIFICACIONES Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CONSTRUCCIÓN	
CIMENTACIÓN	Cimentación profunda, mediante pilotes en concreto fundidos en sitio
ESTRUCTURA	Sistema tradicional con elementos en concreto reforzado. Vigas, columnas y muros en mampostería.
FACHADA	Ladrillo a la vista
CUBIERTA	Placa en concreto impermeabilizado.
PISOS	Madera natural.
MUROS	Pañetados, estucados y pintados. Divisiones internas en vidrio templado y Dry wall. .
CIELO RASO	Dry Wall.
CARPINTERÍA METÁLICA	Marcos de ventanas en aluminio.
CARPINTERÍA EN MADERA	Puertas internas en madera entamborada y pintada – Vidrio templado con marco en aluminio.

BAÑOS	Batería de baños línea comercial con aparatos sanitarios en cerámica línea ahorradora, muebles en madera, lavamanos en acero inoxidable.
TIPO DE ACABADOS	Normales en buen estado de conservación y mantenimiento, acordes al uso y el sector donde se localiza el predio

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

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

8.7. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de una oficina esquinera ubicada en el piso 2 del Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, con vista exterior y con acabados de tipo normal, acordes a este tipo de edificios, en buen estado de conservación y mantenimiento.

La oficina se distribuye de la siguiente manera:

OFICINA 201: Área abierta disponible para adecuación de oficinas, con divisiones internas en Dry Wall y vidrio, cocineta, baño, rack de sistemas, acceso a terraza descubierta.
NOTA: La oficina cuenta con altura libre de 2.43 m.

DOTACIÓN COMUNAL

El inmueble se encuentra ubicado en el EDIFICIO SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS.P.H. conformado por 1 torre de 20 pisos de altura y 20 Oficinas.

- ✓ Portería
- ✓ Recepción.
- ✓ Vigilancia Privada 24/7
- ✓ Bicicletero con 71 espacios
- ✓ Terrazas comunales
- ✓ Cuarto de Bombas
- ✓ Shut de Basuras
- ✓ C.C.T.V.
- ✓ 20 pisos
- ✓ 20 oficinas
- ✓ 2 Auditorios
- ✓ Tanque de reserva
- ✓ 2 ascensores con acceso directo a oficinas.

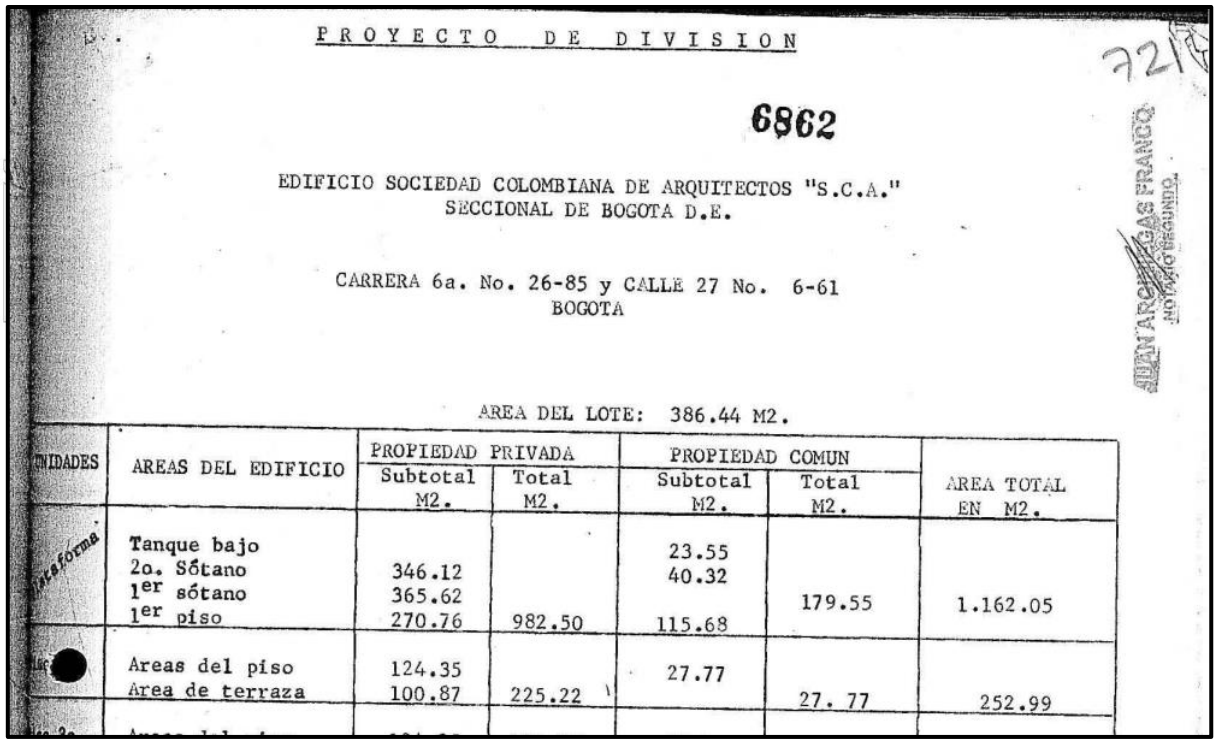
8.8. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS

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

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA
ÁREA PRIVADA	m^2	124,35
ÁREA CONSTRUIDA	m^2	152,12
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %	%	4.75
ÁREA VALORADA	m2	124.35

Fuente: Certificado de tradición.

Adicionalmente, el inmueble cuenta con una terraza de 100.87 m2 de uso común exclusivo, como se determina en el cuadro de áreas inicial del edificio.



PROYECTO DE DIVISION

6862

EDIFICIO SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS "S.C.A."
SECCIONAL DE BOGOTA D.E.

CARRERA 6a. No. 26-85 y CALLE 27 No. 6-61
BOGOTA

AREA DEL LOTE: 386.44 M2.

UNIDADES	AREAS DEL EDIFICIO	PROPIEDAD PRIVADA Subtotal M2.	PROPIEDAD PRIVADA Total M2.	PROPIEDAD COMUN Subtotal M2.	PROPIEDAD COMUN Total M2.	AREA TOTAL EN M2.
	Tanque bajo			23.55		
	2o. Sótano	346.12		40.32		
	1er sótano	365.62			179.55	1.162.05
	1er piso	270.76	982.50	115.68		
	Areas del piso	124.35		27.77		
	Area de terraza	100.87	225.22		27. 77	252.99

Nota: De acuerdo con la información descrita en los documentos jurídicos suministrados, NO se menciona el derecho o uso a la terraza localizada en el segundo piso, junto a la oficina 201. Sin embargo, a esta se accede únicamente desde la oficina 201.

Adicionalmente, se obtuvo acceso a una certificación y documento expedido por la administración donde se indica y se menciona que la terraza es de uso exclusivo de la oficina del piso 2, por lo tanto, para efectos de avalúo se toma como tal y su valor se incluirá dentro del valor integral por m2 de área privada

697

EDIFICIO S.C.A.
Nit 800.106.572-1

Bogotá, Septiembre 23 de 2009

Señores
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES.
Ciudad.-

REF: Mantenimiento y reparaciones locativas terraza uso exclusivo piso 2°.

Apreciados señores:

De conformidad con lo solicitado, atentamente me permito confirmarle que esta Administración impartió la orden al Consejo Profesional de Arquitectura, a fin de que cumpla con su obligación de realizar las reparaciones locativas correspondientes en la terraza que físicamente se encuentra asignada al uso exclusivo del segundo piso.

Lo anterior, en orden a que en virtud al desgaste ocasionado por el tiempo y el uso de la misma terraza, ésta presentaba defectos que estaban ocasionando perjuicios a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, tales como filtraciones y goteras. Todo ello de conformidad con lo previsto en el numeral 3° del art. 23 de la Ley 675 de 2001.

No sobra recordar que este asunto fue tratado en la Asamblea de marzo del año pasado y el mismo Consejo de Administración también le ordenó a la suscrita representante legal impartir tal orden.

Atentamente,

CARMEN ALICIA RINCON.
Administradora
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos.

Carrera 6ª No. 26-85 Teléfono 2868103

8.9. CROQUIS

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

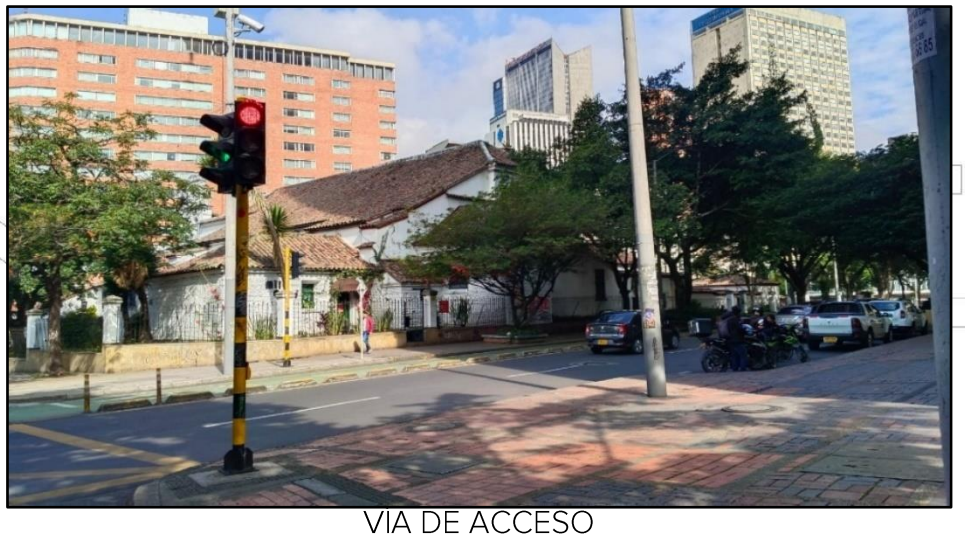


Fuente: Ruta de evacuación

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA EDIFICIO



VIA DE ACCESO



VÍA DE ACCESO



VÍA DE ACCESO



VÍA DE ACCESO



NOMENCLATURA

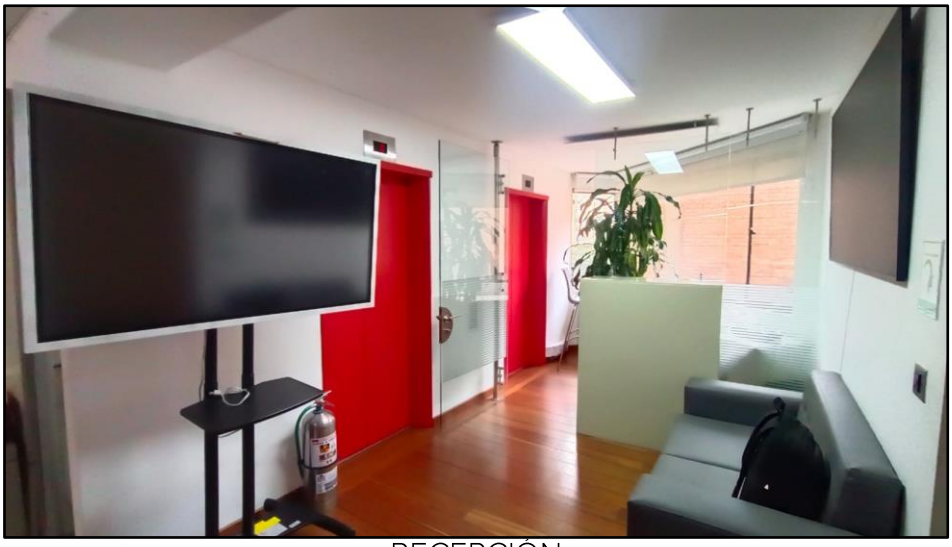


LOBBY





ACCESO ASCENSORES

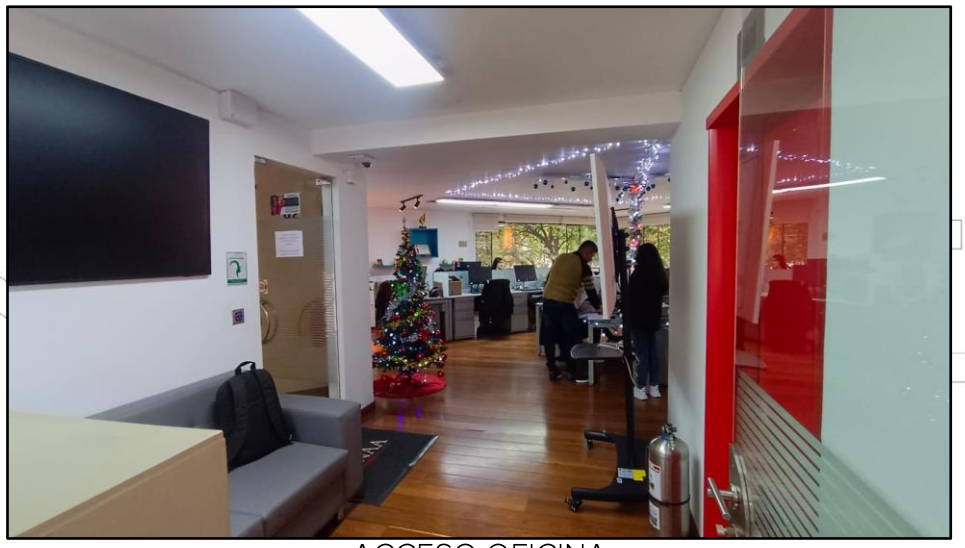


RECEPCIÓN

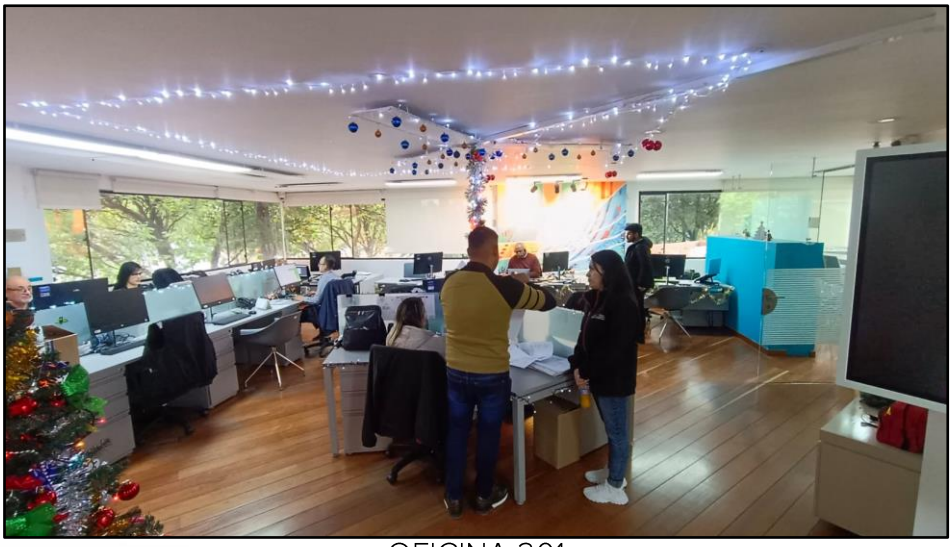
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



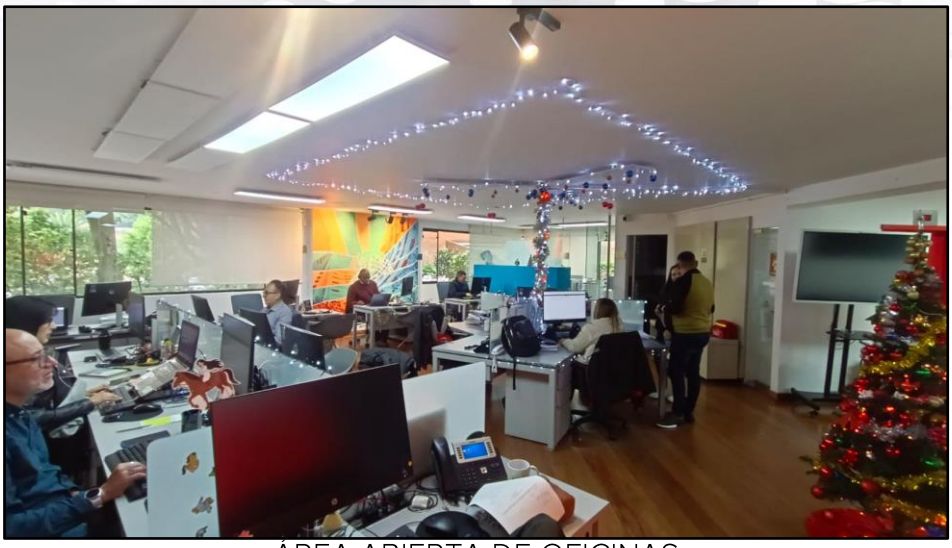
NOMENCLATURA OFICINA – ACCESO OFICINA



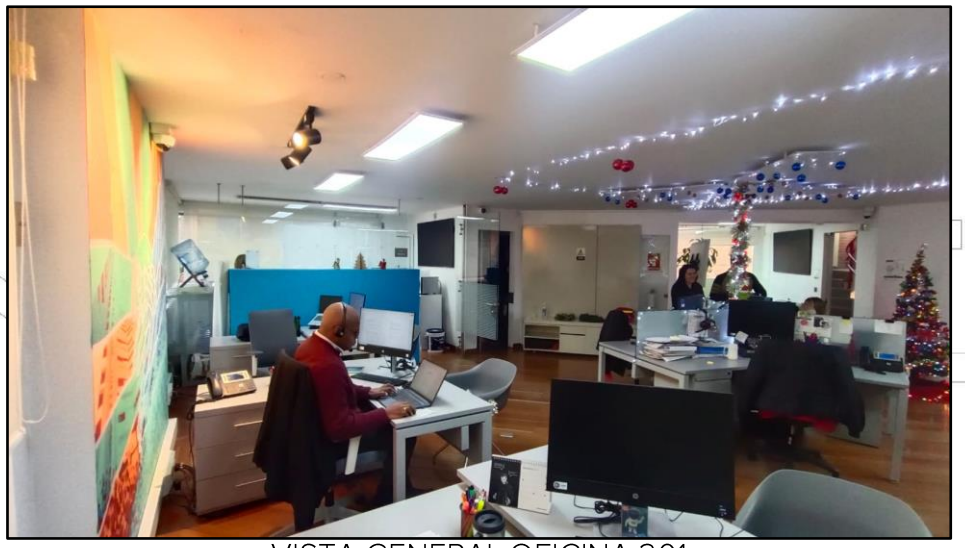
ACCESO OFICINA



OFICINA 201



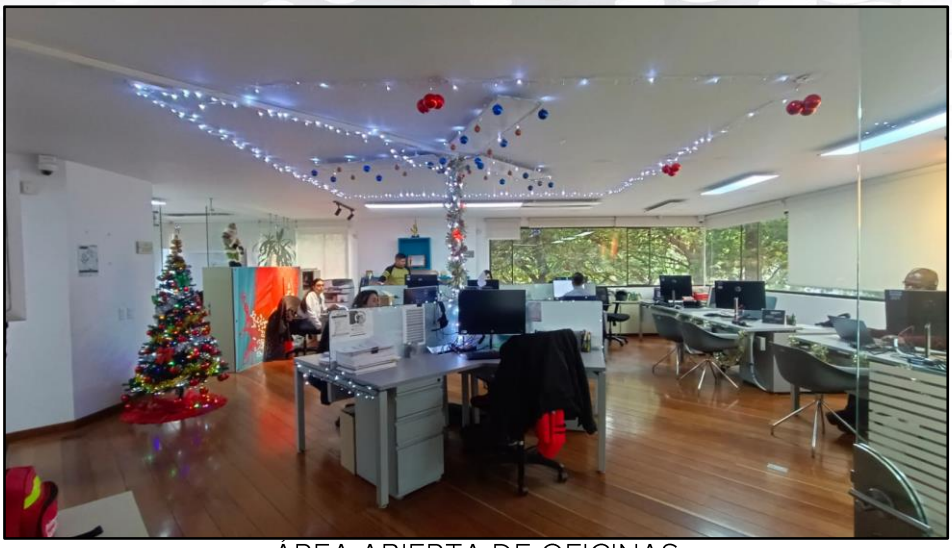
ÁREA ABIERTA DE OFICINAS



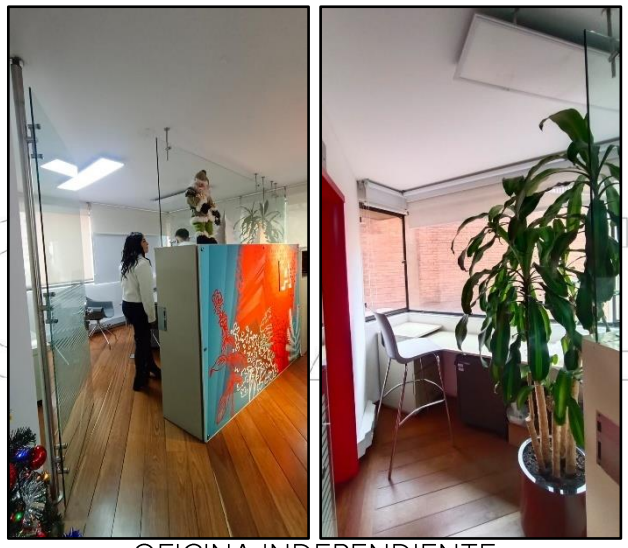
VISTA GENERAL OFICINA 201



ÁREA ABIERTA DE OFICINAS



ÁREA ABIERTA DE OFICINAS

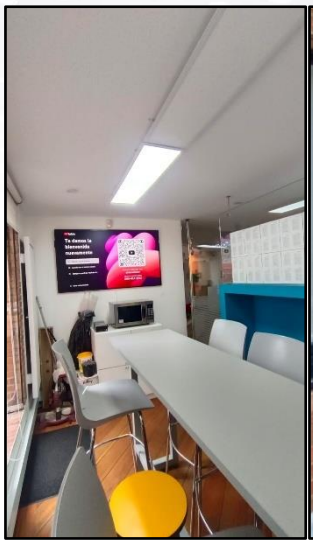


OFICINA INDEPENDIENTE



BAÑO – COCINETA - RACK

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com




ZONA DE DESCANSO - TERRAZA



TERRAZA

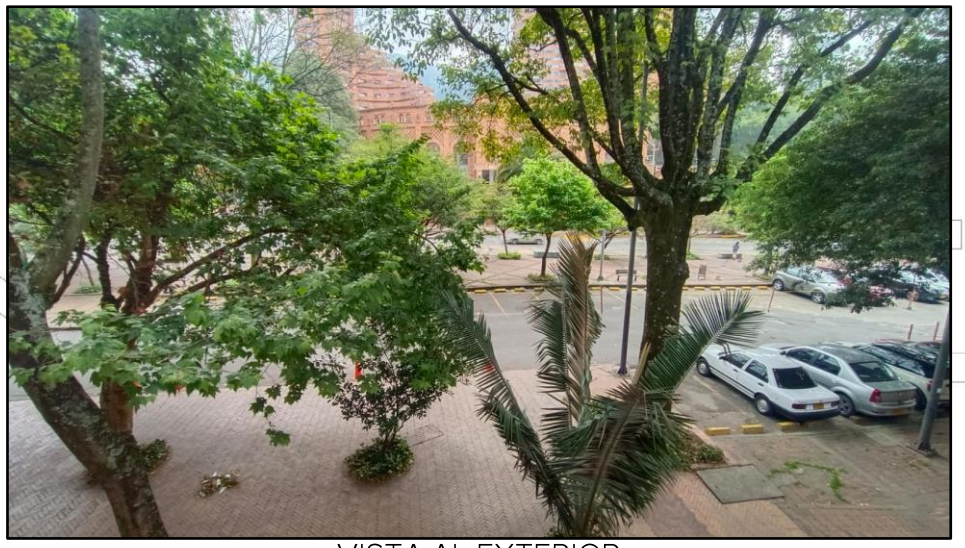


TERRAZA

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



TERRAZA



VISTA AL EXTERIOR

10. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Según consulta efectuada, se establece que el predio se encuentra en zonas de amenaza o afectación por remoción en masa categoría baja o afectación por inundación categoría baja.

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

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

10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

No existen servidumbres y tampoco presenta afectación por reserva vial.

10.4. SEGURIDAD

El sector NO presenta problemas de inseguridad, más allá de cualquier caso atípico que se pueda llegar a presentar en la zona.

10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIO ECONÓMICAS

El sector NO presenta problemas socioeconómicos.

11. CONDICIONES GENERALES

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

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

El estado actual del inmueble con vocación comercial y de servicios.

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

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector.

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

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

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

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

12. ESTUDIO DE MERCADO

El método de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro del mismo conjunto residencial.

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

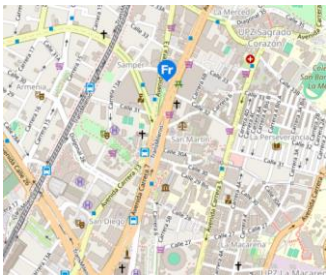
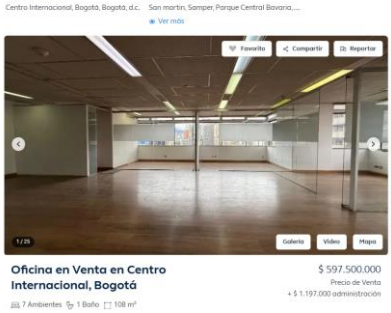
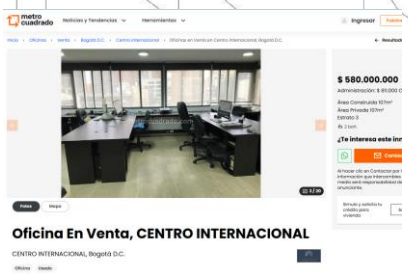
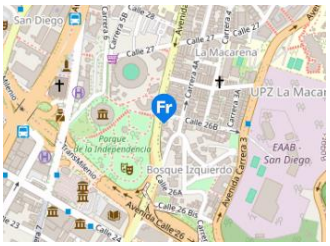
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR GARAJES - DEP Y/O ÁREAS LIBRES	VALOR SIN GARAJES Y DEP	AREA PRIVADA M2	VALOR M2
1	Oficina San Diego - Centro Internacional Piso 15	3144609828 - Fincaraíz Cod: 191479833	$ 600.000.000	5%	$ 570.000.000	$ 35.000.000	$ 535.000.000	99,00	$ 5.404.040
2	Oficina San Diego - Centro Internacional Piso 14	3168743621- Metrocuadrado Cod: 193084669	$ 597.500.000	5%	$ 567.625.000	$ 35.000.000	$ 532.625.000	97,20	$ 5.479.681
3	Oficina San Diego - Centro Internacional Piso 6	3205611422 - Metrocuadrado Cod: 11052-M5716738	$ 580.000.000	5%	$ 551.000.000	$ -	$ 551.000.000	96,30	$ 5.721.703
4	Oficina San Diego - Centro Internacional Piso 11	3112072457 - Fincaraíz Cod: 192054251	$ 972.300.000	5%	$ 923.685.000	$ 70.000.000	$ 853.685.000	160,20	$ 5.328.870
5	Oficina San Diego - Centro Internacional Piso 15	3182152607 - Fincaraíz Cod: 193190396	$ 550.000.000	5%	$ 522.500.000	$ 35.000.000	$ 487.500.000	90,90	$ 5.363.036
6	Oficina San Diego - Centro Internacional Piso 14	3168743621 - Fincaraíz Cod: 191968588	$ 620.000.000	5%	$ 589.000.000	$ 35.000.000	$ 554.000.000	98,10	$ 5.647.299

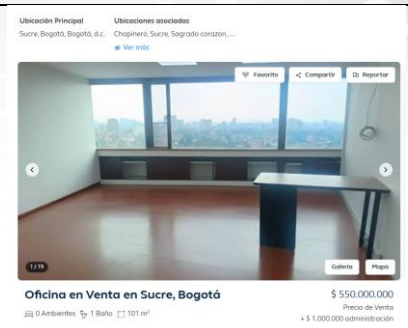
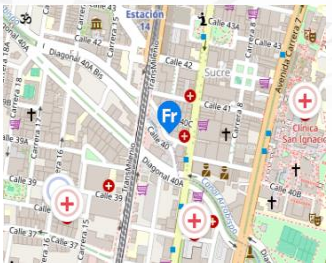
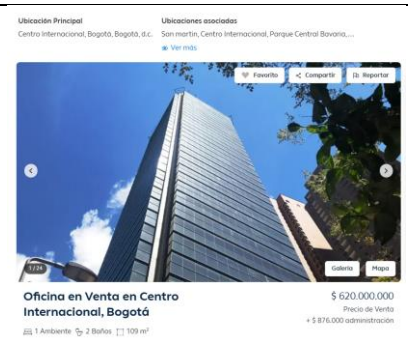
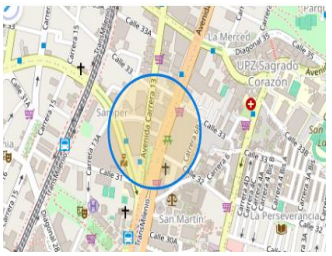
PROMEDIO M2	$ 5.490.772
DESVIACION	160.002
COE. DE VARIACION	2,91%
NÚMERO DE DATOS	6
RAIZ	2,449
t(N)	1,692
LIMITE SUPERIOR	$ 5.601.294
LIMITE INFERIOR	$ 5.380.249
VALOR ADOPTADO M2.	$ 5.490.000

El valor por m2 de área privada oscila entre $5.380.249 y $5.601.294

Se realiza un análisis de mercado para inmuebles localizados en el mismo sector catastral con áreas y acabados similares a los del bien objeto de avalúo.

OBSERVACIONES DE LAS OFERTAS

CUADRO DE OBSERVACIONES DE LAS OFERTAS Y FUENTES				
No.	IMAGEN	OBSERVACIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES	UBICACIÓN OFERTA
OFERTA No. 1		Oficina ubicada en piso 15, excelentes espacios, cuenta con dos oficinas privadas, sala de juntas, cocineta, recepción abierta, baño privado, garaje privado.	No se aplican factores de homogeneización, ya que los inmuebles presentan características generales similares.	
Fuente:		https://n9.cl/pwxtf		
OFERTA No. 2		Oficina con 1 baño independiente y una cocineta equipada, Cuenta con aire acondicionado, divisiones, garaje independiente.	No se aplican factores de homogeneización, ya que los inmuebles presentan características generales similares.	
Fuente:		https://n9.cl/mgx2sh		
OFERTA No. 3		OFICINA 8 puestos de trabajo, sala de juntas, oficina de gerencia, piso laminado. 2 baños, cocineta, parqueadero según disponibilidad.	No se aplican factores de homogeneización, ya que los inmuebles presentan características generales similares.	
Fuente:		https://n9.cl/af9pzm		
OFERTA No. 4		Oficina piso 11 vista 360°. Cuenta con división en vidrio, Baño Damas, Baño Caballeros, Cocina, 2 Garajes.	No se aplican factores de homogeneización, ya que los inmuebles presentan características generales similares.	
Fuente:		https://n9.cl/0ykfx		

OFERTA No. 5		Oficina piso 15 espectacular vista ,espacio abierto con oficina de gerencia con baño ,baños comunales un garaje, 3 ascensores.	No se aplican factores de homogeneización, ya que los inmuebles presentan características generales similares.	
Fuente:		https://n9.cl/dzn9s		
OFERTA No. 6		Oficina con Sala de juntas, Recepción, Cinco oficinas cerradas , incluyendo oficina de gerencia con baño privado, Cocina y baño adicional. Un parqueadero.	No se aplican factores de homogeneización, ya que los inmuebles presentan características generales similares.	
Fuente:		https://n9.cl/8b3o6		

Las ofertas analizadas corresponden a inmuebles localizados en el mismo sector catastral y zona de influencia, con características generales similares.

IMPORTANTE: Teniendo en cuenta que la terraza es de uso exclusivo, NO se puede liquidar de forma independiente, sin embargo, es un bien de uso común exclusivo de la oficina 201, y por lo tanto, genera un plus valor en el inmueble. Por esta razón, se debe incorporar su uso, dentro del valor del área privada de la oficina. Para ello, se adopta un valor equivalente al 20% del valor de área privada construida resultante del análisis de mercado, obteniendo el siguiente resultado:

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA		VALOR M2	VALOR TOTAL
OFICINA 201	124,35	m2	$ 5.490.000	$ 682.681.500
TERRAZA (USO EXCLUSIVO)	100,87	m2	$ 1.098.000	$ 110.755.260
VALOR TOTAL				$ 793.436.760
VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA PRIVADA				$ 6.380.674
VALOR ADOPTADO POR M2 DE ÁREA PRIVADA				$ 6.380.000

Se adopta un valor integral por m2 de área privada de $6.380.000

13. CONSIDERACIONES ESPECIALES

13.1. ASPECTOS PRINCIPALES DE ANÁLISIS

Comportamiento de la oferta y la demanda: Una vez recorrida la zona de influencia del inmueble objeto de avalúo, se puede decir que el nivel de oferta y demanda es equilibrado, ya que existen varias ofertas de inmuebles disponibles tanto en venta como para arriendo.

Perspectivas de valorización del sector: Las perspectivas y nivel de valorización al interior del sector se consideran estables, sujetas al desarrollo urbanístico y económico del sector en general, así como el proceso de renovación urbana de la ciudad y el centro histórico de Bogotá.

Perspectivas de valorización del inmueble: Por las características constructivas, de diseño y destinación económica que tendrá el inmueble, así como la vetustez de la edificación y estado de la construcción, junto con la localización interna. se prevé que las perspectivas de valorización del inmueble sean estables.

Actividad constructora y tendencia: Actualmente, se observa la remodelación y modificación de vivienda existente, así como la construcción en suelo propio, la construcción de proyectos de vivienda en altura se realiza en los barrios catastrales colindantes.

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

Mayor y mejor uso: El mayor y mejor uso es el comercial y de servicios. (Oficinas).

Nivel de comercialización: La comercialización de este tipo de inmuebles se considera de mediano plazo. Se espera un periodo de comercialización entre 6 y 12 meses.

ENCARGO VALUATORIO: Para efectos del presente informe, se determina el valor comercial del bien objeto de avalúo, resaltando que se trata de una propiedad sometida a régimen de propiedad horizontal.

NOTA: El presente informe tiene como fin el cumplimiento del objeto del Contrato de Prestación de Servicios N° 40 de 2025, en el que se solicita la “Prestación de servicios para la elaboración de avalúo comercial de inmuebles bajo normas NICSP de las oficinas 201, 301 y 401 ubicadas la carrera 6 No. 26 B – 85 de la ciudad de Bogotá, de propiedad del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

Las ofertas analizadas corresponden a inmuebles ubicados en el mismo sector y en la zona de influencia, con características constructivas similares.

Este informe NO constituye un levantamiento topográfico ni arquitectónico, por lo tanto, las áreas mencionadas diferentes a las descritas en los documentos, observadas en campo al momento de la visita, deben considerarse como aproximadas.

Dentro de los principales centros de atracción del sector, se encuentran los siguientes:

- ✓ Plaza Cultural La Santamaría.
- ✓ Planetario de Bogotá
- ✓ Parque la Independencia
- ✓ Hotel Tequendama
- ✓ Auditorio Rogelio Salmona
- ✓ Museo Nacional de Colombia
- ✓ Universidades, comercio, etc

13.2. FACTORES DE VALUACIÓN

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

- ✓ La localización del inmueble en un sector de en proceso de renovación urbana, perteneciente al centro histórico de la ciudad de Bogotá con usos múltiples.
- ✓ Ubicación Interna en el Edificio.
- ✓ Tipo de construcción y vetustez del Edificio y la oficina.
- ✓ La localización del inmueble en un sector de uso mixto, en la zona centro de la ciudad,
- ✓ Las características propias como edad, estado de conservación, diseño arquitectónico, tipo y calidad de los acabados, distribución interna e infraestructura de servicios, etc.
- ✓ La ubicación del inmueble, vías de acceso, servicio de transporte público, etc.
- ✓ El grado de comercialización depende de la forma de pago, promoción de venta y condiciones del mercado en el momento de la negociación.
- ✓ El nivel de oferta de inmuebles similares en el sector y zonas aledañas, considerado abierto y dinámico en un mercado de normal demanda y amplia oferta.

13.3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- ✓ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- ✓ El valuador no tiene interés (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- ✓ Los honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- ✓ El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión
- ✓ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- ✓ El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación

13.4. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

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

13.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

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

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

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

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

13.6. POLÍTICAS DE CALIDAD Y CONFIDENCIALIDAD

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

13.7. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN

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

13.8. CRITERIOS PARA EL AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

14. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO – VALOR COMERCIAL

CALLE 6 No. 26B - 85 - OFICINA 201
EDIFICIO SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
BARRIO: SAN DIEGO – UPL: CENTRO HISTORICO
BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA		VALOR M2	VALOR TOTAL
OFICINA 201	124,35	m2	$ 6.380.000	$ 793.353.000
VALOR TOTAL				$ 793.353.000
VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA PRIVADA				$ 6.380.000

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **diciembre de 2025** es como está estipulada según tabla de avalúos numeral 14 en conjunto suman un valor de SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. ($793.353.000 M/CTE).

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

15. VALOR RAZONABLE

CALLE 6 No. 26B - 85 - OFICINA 201
EDIFICIO SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
BARRIO: SAN DIEGO – UPL: CENTRO HISTORICO
BOGOTÁ D.C.

APLICACIÓN NORMAS NICSP

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

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

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

Descripción	Datos
Valor total inmueble	$ 793.353.000
Valor proporcional terreno	$ 238.005.900
Valor proporcional construcción	$ 555.347.100
Porcentaje de terreno	30,00%
Porcentaje de construcción	70,00%
Edad aproximada (Años)	51
Vida remanente (Años)	49
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	$ 582.704.100



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

PIN de Validación: a6810910

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**26 Jul 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**26 Jul 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

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

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: a68109f0

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: a68109f0

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: a68109f0

https://www.raa.org.co

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
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0865, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0603, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 93 A # 76 - 16 APTO 202
Teléfono: 3017452217
Correo Electrónico: datrujillo10@gmail.com

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

PIN de Validación: a6810910

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1014181992.

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

a6810910

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com