2025 - 236

RT No 4C7DD0E78621

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 27 19B 49 IN 1

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE:	EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
1.2. RADICACIÓN:	2025 - 1014215 del 03 de Septiembre de 2025
1.3. TIPO DE AVALÚO:	Avalúo Comercial
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	LOTE
1.5. CHIP:	AAA0083NARU
1.6. CÉDULA CATASTRAL:	26 20 2
1.7. SECTOR CATASTRAL:	007106 - ESTRELLA
1.8. DESTINO ECONÓMICO:	Lote Del Estado
1.9. FECHA VISITA:	12/09/2025

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

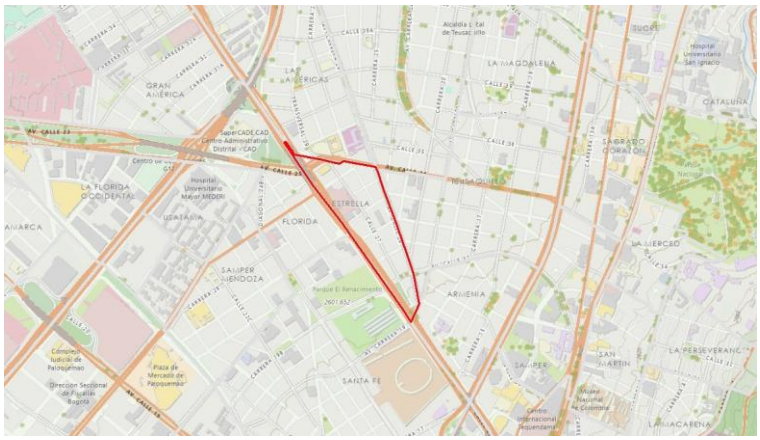
2.1. PROPIETARIO:	EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
2.2.ESCRITURA PÚBLICA N°.:	Resolución 1119 Fecha: 12/06/2025
2.3.MATRÍCULA INMOBILIARIA:	050C00488870

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Plano predial catastral Certificado No. 4C7DD0E78621 de octubre de 2024
AREAS	Plano predial catastral Certificado No. 4C7DD0E78621 de octubre de 2024
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	No aplica
AVALUO DE INDEMNIZACION	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



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

4.2.DELIMITACIÓN

El predio avaluado se encuentra situado en el sector catastral Estrella, se ubica en la localidad 13 Teusaquillo de la ciudad de Bogotá D.C y limita con:

4.2.1. Por el norte: Con la Avenida Calle 34 o Avenida Teusaquillo (AC 34) y el sector catastral La Américas (007107).

4.2.2. Por el oriente: Con la Avenida Calle 28 (AC 28), el sector catastral Teusaquillo (007104).

4.2.3. Por el occidente Con la Avenida Calle 26 o Avenida Jorge Eliecer Gaitán (AC 26) y los sectores catastrales, La Florida (006101) y Santa Fe (006103).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

4.2.4. Por el sur: Con la Carrera 19B (KR 19B) y el sector catastral Armenia (007105).

4.3.ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector o barrio denominado Estrella, corresponde a una zona ubicada en el centro de la ciudad de Bogotá, específicamente en la localidad 13 de Teusaquillo, donde la actividad predominante es comercial y de servicios, con la presencia de actividad residencial de condiciones socio económicas medias y media-altas, de comercio de escala zonal.

4.4.ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector e inmediaciones, en la actualidad, se observa una actividad edificadora media, debido a la construcción de proyectos de oficinas, vivienda y de servicios en edificios con características socioeconómicas medias.

4.5.ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se ubica en la manzana catastral 00710618, no tiene asignado estrato, mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.6.VÍAS DE ACCESO

Las principales vías de acceso al sector son: La Avenida Calle 26 o Avenida Jorge Eliecer Gaitán (AC 26), la cual, presenta dos calzadas de cuatro carriles cada una con, circulación Oriente - Occidente y viceversa, dos carriles de uso exclusivo de Transmilenio, de dos carriles cada una, vias que se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

Avenida Calle 34 o Avenida Teusaquillo (AC 34), la cual, está dispuesta por dos calzadas de dos carriles cada una, en buen estado de conservación con sentido Oriente-Occidente y viceversa.

Carrera 19B (KR 19B), la cual, está dispuesta de cuatro calzadas de dos carriles cada una en buen estado de conservación, con circulación en sentido Norte - Sur.

Avenida Calle 28 (AC 28), la cual, está dispuesta por dos calzadas de dos carriles cada una, en buen estado de conservación con sentido Norte - Sur y viceversa.

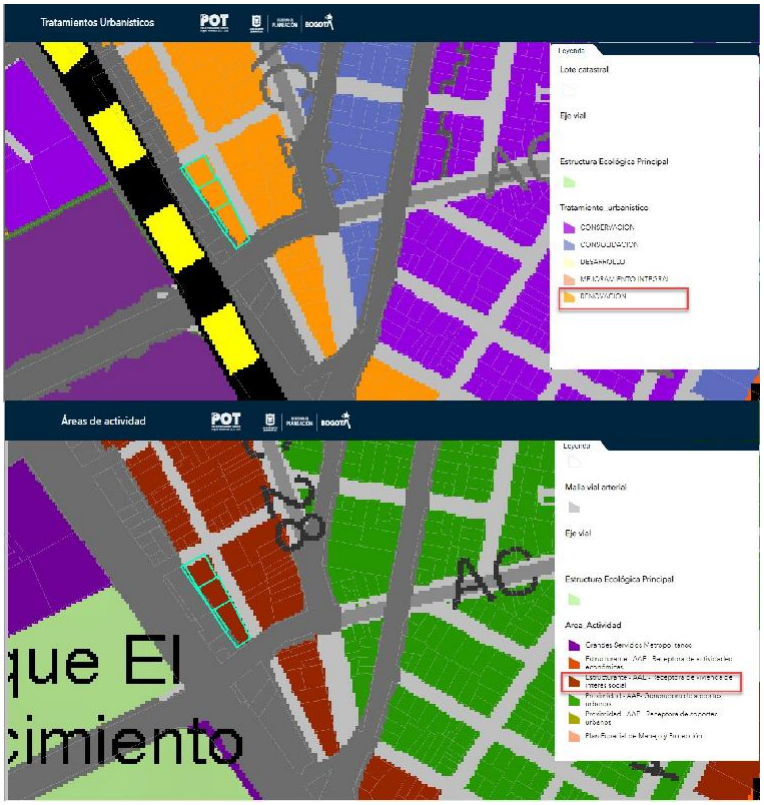
4.7.INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras. El sistema de transporte es prestado por rutas tradicionales, el Sistema de Transporte Integrado (SITP) y El sistema de transporte masivo Transmilenio, que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., para el predio objeto de avalúo se reglamenta:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	32 TEUSAQUILLO
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interes social
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	1,3
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	Según el Anexo 05 - Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanos, asociado al Decreto 555 de 2021, en el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente.



Fuente: Decreto 555 de 2021.

5.2.USOS PRINCIPALES

No presenta.

5.3.USOS COMPLEMENTARIOS

Residencial, unifamiliar, bifamiliar (25)
Residencial, Multifamiliar colectiva (1, 25)

Comercio y servicios, básicos (6, 15)
Comercio y servicios, servicios de oficinas y servicios de hospedaje.
Comercio y servicios, servicios al automóvil (4, 9,16)
Comercio y servicios, servicios especiales (5, 11)
Comercio y servicios, servicios Logísticos (22)

Industrial, producción artesanal (13, 21)
Industrial, Industria Liviana (16, 22)
Industrial, Industria Mediana (8, 12, 22)

Condiciones:

1: Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente o la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Arcas de Actividad del presente Plan corno 'Sectores incompatibles con el uso residencial

4: Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, yen Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana' o "Plan Vecinos"

5: Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.

6: De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones 6 de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.

8: Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.

9: Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida

11: Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.

12: Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.

13: En los predios que hacen parte de los polígonos señaladas en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como 'Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que 13 presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación

15: En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.

16: No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.

21: Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación

22: No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.

5.4.USOS RESTRINGIDOS

No presenta.

5.5.CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

El predio se encuentra dentro del desarrollo urbanístico SAENZ, incorporado en plano urbanístico N° 38/4-2.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede concluir que los parámetros normativos aplicables para su desarrollo corresponden a los estipulados en la UPL TEUSAQUILLO, reglamentada mediante el Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021.

Por tanto, la norma vigente corresponde a lo autorizado mediante acto administrativo No. 11001-3-25-1319 del 6 de junio de 2025, mediante el cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para este predio objeto de avalúo junto con los demás predios de la manzana (total 7 predios) aprobada para el desarrollo del proyecto urbanístico RENACER CENTRAL que corresponde a 2 torres de 12 pisos con cubierta en placa con acceso a las zonas comunales, un sótano destinado a tanque, para 89 unidades residencial multifamiliar (VIP) y 88 unidades residencial multifamiliar (VIS) con 3 unidades de comercio y servicios básicos tipo 1, cuenta con 179 cupos para bicicletas desarrollado en 3 unidades estructurales.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.2.UBICACIÓN

El predio objeto de valoración, presenta frente sobre la Avenida Calle 26 (AC 26), es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la Carrera 19B (KR 19B) y la Carrera 20A (KR 20A), vías vehiculares pavimentadas.



Fuente: https://sig.catastrobogota.gov.co/generaplanos/

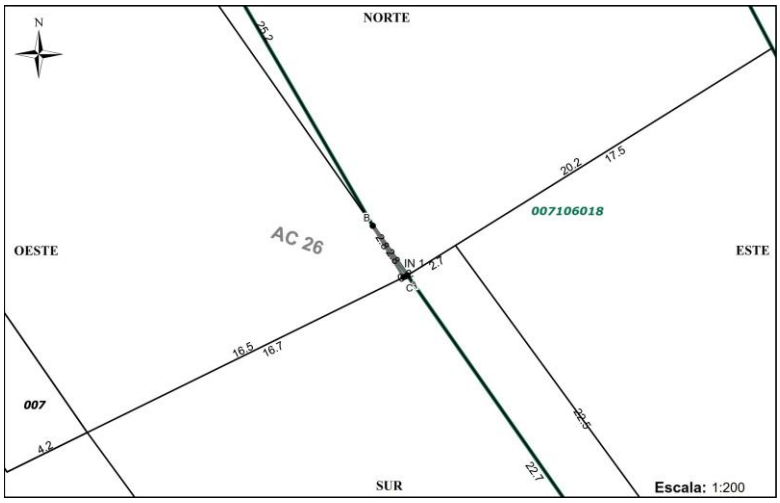
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

6.3.LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

6.3.1. Norte: No aplica.
6.3.2. Sur: en 0,20 metros, con la Avenida Calle 26 (AC 26).
6.3.3. Oriente: en 2,80 metros, con el predio identificado con nomenclatura CL 27 19 B 49.
6.3.4. Occidente: en 2,80 metros, con la Avenida Calle 26 (AC 26).



Fuente: Plano predial catastral suministrado por RENOBO

6.4.TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.5.FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.6.FRENTE

No aplica.

6.7.FONDO

No aplica.

6.8.ÁREA TERRENO

Área Total: 0.3 m2

6.9.SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.2.DESCRIPCIÓN

Lote.

7.3.ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.4.EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.5.OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.2.PARA EL VALOR DEL TERRENO

ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

8.3.PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

8.4.PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.2.VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

De acuerdo con el plano de la UPL Centro Histórico y los planos del PEMP del Centro Histórico, el predio hace parte de la zona de influencia directa de la Avenida Calle 26 (AC 26), Identificando adicionalmente que el predio forma parte de la urbanización SAENZ, pero se encuentra considerado dentro de un sector consolidado, lo que permite considerar el predio como urbanizado.

En este caso se efectúa el avalúo mediante la aplicación de la técnica residual. Para la aplicación de este método se parte del principio de mayor y mejor uso el cual se logra establecer a partir de evaluar las actuales condiciones de uso, actividad edificadora y proyectos en desarrollo en la zona. (Ver anexo método residual).
Con el fin de obtener el valor del terreno y teniendo en cuenta la normatividad vigente, en la cual se evidenció que el mejor y mayor uso del predio es el residencial con comercio en primer piso acorde con lo definido y aprobado mediante licencia de construcción No. 11001-3-25-1319 del 6 de junio de 2025, aprobada para el desarrollo del proyecto Renacer Central que corresponde a una edificación de 2 torres de 12 pisos para vivienda VIP/VIS y comercio en

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

primer piso.

Proyecto Constructivo: Una vez evaluado lo anterior, la factibilidad técnica, jurídica y comercial del proyecto, acorde con los títulos del predio, la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible se establece que el proyecto constructivo a desarrollar es de un edificio en 2 torres de apartamentos de 12 pisos para vivienda tipo VIP/VIS, con características similares a las edificaciones del entorno y comercio en primer piso. Tal como menciona la normativa, es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto ósea la real posibilidad de vender lo proyectado.

Para la determinación del justo valor, se plantea un proyecto acorde al sector de ubicación del área de valoración, con la aplicación de la normatividad urbanística y lineamientos de la licencia de construcción.
El inmueble objeto de avalúo se une con 6 inmuebles adicionales presentando un área útil de terreno (según licencia) de 1.840,30 m², en donde en el momento de la realización del presente informe se evidencia que corresponde a un proyecto residencial para futuro desarrollo.

La licencia establece un índice de ocupación máximo del 0,67 con una ocupación en primer piso de 1.231,50 m² y una altura máxima de 12 pisos. De acuerdo con estos lineamientos se ocupa un área en primer piso de 1.231,50 m² del área útil total, con un área construida para los pisos restantes del piso 2 en adelante de 10.202,90 m² y un área en sótano destinada para tanque de 106,61 m², según la altura máxima permitida de 12 pisos, el resultante total del área construida sin sótanos es de 11.434,40 m². Se debe resaltar que acorde a lo definido en el PEMP de Teusaquillo del cual hace parte el predio las cargas exigidas son compensadas.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. 11001-3-25-1319 del 6 de junio de 2025		
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO		
AREA TOTAL DEL PREDIO		**1.840,30**
AREA UTIL (m²)		**1.840,30**
ALTURA (m) - PISOS NORMATIVOS		**12,00**
PISOS TOTALES (Pisos Normativo mas Piso No Habitable)	**No aplica**	12,00
ÁREA LIBRE APAUP		597,55
ÁREA LIBRE		11,25
ÁREA MÁXIMA OCUPABLE EM PRIMER PISO - POR AISLAMIENTOS (m²)		1.231,50
INDICE DE OCUPACION - AREA A OCUPAR (m²)	**0,67**	1.231,50
INDICE DE CONSTRUCCION EFECTIVO (m²)	**4,64**	
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO (m²)		**1.231,50**
AREA CONSTRUIDA (m²)		**11.541,01**
OCUPACION APROBADA - PRIMER PISO (m²)		**1.231,50**
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO		1.231,50
AREA CONSTRUIDA EN SÓTANO		106,61
AREA CONSTRUIDA PISOS SUPERIORES		10.202,90
CONSTRUCCION APROBADA		**11.541,01**

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

Como al predio no le aplica control ambiental de la Avenida Calle 26 (AC 26) y solo se contempla la disposición de las APAUP (Áreas Privadas Afectas al Uso Público) se obtiene un área resultante para ocupación en planta de 1.231,50 m². Ocupación que, al revisar la restricción del índice de ocupación para la Zona de Influencia del PEMP de Teusaquillo y las posibilidades de diseño con espacio para equipamiento, además de la altura máxima permitida, se obtiene como resultado propuesto, un total de área construida en planta de 1.231,50 m², que al aplicarle las condiciones de altura definidas de un máximo de 36 metros de altura se define en la licencia una altura de 12 pisos y un índice de construcción efectivo resultante de 4,64 con un área equivalente de la aplicación de la edificabilidad de 9.700,39 m². Teniendo en cuenta el equipamiento comunal privado construido que según lo establecido en la licencia de construcción corresponde a 1.638,20 m² de los cuales solamente 526,61 m² corresponden a equipamiento comunal privado construido, además de las áreas de circulación y puntos fijos se tiene un área vendible para apartamentos VIP/VIS de 9.162,18 m² (4.337,55 m² VIP, 4.633,20 m² VIS y 191,43 m² comercio) y un área total construida de 11.541,01 m².

CALCULO DE EDIFICABILIDAD		
Area total construida incluye circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²) - sin sótano		11.434,40
Puntos fijos (% del área total Construida)		544,08
Circulacion (% del área total Construida)		1.008,43
Area construida total sin sótano - incluye circulaciones		**11.434,40**
AREA CONSTRUIDA (Area Construida menos Puntos fijos, Circulaciones y equipamiento comunal construido)		**9.435,10**
AREA CONSTRUIDA (Sótano)		**106,61**
AREA CONSTRUIDA (Plataforma)		**0,00**
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA (m²)		8.970,75
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIP (m²)		4.337,55
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIS (m²)		4.633,20
ÁREA VENDIBLE COMERCIO (m²)		191,43
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)		**9.162,18**

Con base en el estudio de mercado sobre las unidades que pueden venderse en ese sector y la viabilidad financiera del proyecto se plantea la construcción de una edificación en 2 torres de 12 pisos con apartamentos y comercio en primer piso, con características similares a las edificaciones del entorno y el tipo constructivo VIP/VIS. Se estima la cantidad de parqueaderos de bicicletas únicamente teniendo en cuenta que no se proyectan parqueaderos para vehículos. A continuación, se relaciona el resumen de las características y áreas del proyecto: Número de pisos: 12 pisos. Área total construida sin sótano: 11.541,01 m² Área total vendible: 9.162,18 m² Equipamiento comunal privado construido: Se determinan 526,61 m².

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Total Equipamiento comunal		
Equipamiento comunal aprobado		1.638,20
Equipamiento aprobado destinado a áreas verdes recreativas		1.111,59
Equipamiento comunal privado construido		526,61
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		
Área privada por unidad de vivienda VIP planteada (m²)		48,60
Unidades resultantes		89,25
Unidades ajustadas		89,00
Área construida ajustada resultante vivienda (m²)		48,74
Área privada por unidad de vivienda VIS planteada (m²)		52,65
Unidades resultantes		88,00
Unidades ajustadas		88,00
Área construida ajustada resultante vivienda (m²)		52,65
Área privada por unidad de comercio planteada (m²)		NA
Unidades resultantes		3,00
Unidades ajustadas		3,00
Área construida ajustada resultante comercio (m²)		NA

La cantidad de estacionamientos para bicicletas se establece en 179. Mientras que no se proponen estacionamientos para vehículos. Teniendo en cuenta la configuración del terreno y los parqueaderos de bicicletas planteados, se disponen en su totalidad 603,76 m².

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS APROBADOS		
Parqueaderos Privados Vivienda		0,0
Parqueaderos Visitantes Vivienda		0,0
Parqueaderos Bicicletas Vivienda		0,0
Parqueaderos Privados Comercio		0,0
Parqueaderos Visitantes Comercio		0,0
Parqueaderos Bicicletas Comercio		0,0
Parqueaderos Privados adicionales		0,0
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS POR NORMA O MERCADO (Unidades)		**0,0**
Parqueaderos para bicicletas - uso residencial		177,00
Parqueaderos para bicicletas - uso comercial		**2,00**
Número de Parqueaderos para ser dispuestos en Sótanos y Plataforma		**0,00**
AREA FINAL DE SÓTANOS EN MODULO B		**106,61**
No DE SOTANOS EN MÓDULO B		**1,00**
No DE PARQUEADEROS ADICIONALES		0,00

Con base en todo lo anterior, se obtienen las siguientes variables definitivas para el cálculo:

Estimación del monto total de las ventas, se analiza el producto inmobiliario así: Como se ha contemplado el proyecto de vivienda, se encontró mercado comparable para el producto inmobiliario de apartamentos tipo VIS que sirve solamente de referencia. Sin embargo, teniendo en cuenta que los valores de pedido corresponden a valores proyectados a salarios mínimos de las fecha de escrituración y entrega, se determina que como el ejercicio se realiza a la fecha, los apartamentos que se venden o se tienen proyectados para entrega este año, plantean los valores de venta de los productos inmobiliarios con los topes de vivienda VIP y VIS de renovación urbana del año 2025 con características constructivas similares a los planteados en el predio objeto de estudio. De estos proyectos se obtiene un valor de tope VIP

de 110 smlmv y de tope VIS de 175 smlmv.

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA NO INCLUYE SOTANO		**11.434,40**
AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE 1		**5.513,47**
AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE 2		**5.551,35**
AREA TOTAL CONSTRUIDA MÓDULO B - INCLUYE SÓTANO		**384,96**
AREA TOTAL CONSTRUIDA MÓDULO C		**91,23**
ÁREA SOTANOS		**106,61**

VENTAS DEL PROYECTO		
ÁREA VENDIBLE COMERCIO (m²)		191,43
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIP (m²)		4.337,55
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIS (m²)		4.633,20
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES - USO PRINCIPAL		0,00

DATO	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA PRIVADA	No. PARQUEADEROS	VALOR PARQUEADERO	VALOR INTEGRAL
1	Transversal 32C # 22B – 89	FLORESTA OCCIDENTAL PUENTE ARANDA	APARTAMENTO	$ 266.550.375	0,00%	$ 266.550.375	27,95	COMUNAL	INCLUIDO	$ 9.538.392
2	KR 20 32 A 81	TEUSAQUILLO	APARTAMENTO	$ 280.000.000	0,00%	$ 280.000.000	33,41	COMUNAL	INCLUIDO	$ 8.380.724
3	KR 20 32 A 81	TEUSAQUILLO	APARTAMENTO PISO 4	$ 229.000.000	0,00%	$ 229.000.000	20,25	COMUNAL	INCLUIDO	$ 11.308.642
4	KR 20 32 A 81	TEUSAQUILLO	APARTAMENTO PISO 5	$ 239.000.000	0,00%	$ 239.000.000	20,25	COMUNAL	INCLUIDO	$ 11.802.469
5	Calle 24bis # 24 54	SAMPER MENDOZA	APARTAMENTO	$ 271.250.000	0,00%	$ 271.250.000	34,78	COMUNAL	INCLUIDO	$ 7.799.919
6	Calle 24bis # 24 54	SAMPER MENDOZA	APARTAMENTO	$ 202.672.000	0,00%	$ 202.672.000	21,60	COMUNAL	INCLUIDO	$ 9.382.963
7	Calle 24bis # 24 54	SAMPER MENDOZA	APARTAMENTO	$ 219.754.500	0,00%	$ 219.754.500	24,30	COMUNAL	INCLUIDO	$ 9.043.395
8	Calle 24bis # 24 54	SAMPER MENDOZA	APARTAMENTO	$ 245.000.000	0,00%	$ 245.000.000	31,50	COMUNAL	INCLUIDO	$ 7.777.778

Para determinar el valor de venta propuesto por m² de unidad de comercio, la muestra analizada corresponde a locales ubicados en los primeros pisos de plataformas proyectadas para comercio con vivienda en los pisos restantes del sector. Estos datos arrojaron en promedio un valor de venta del orden $15.033.779 con una desviación estándar de $451.871, con lo que se obtiene un coeficiente variación de 3,01%, así las cosas, se ha tomado como valor de venta de $14.582.000/m² para el área vendible de comercio, adoptando un valor cercano al límite inferior del procesamiento estadístico teniendo en cuenta que esta zona de la AC 26 donde se ubica el proyecto cuenta con una baja consolidación de comercio.

No.	DIRECCION	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	AREA PRIVADA PARA PH	VALOR INTEGRAL
1	GRAN AMÉRICA - KR	$ 1.192.750.000,00	$ 1.192.750.000,00	80,74	$ 14.772.727,27
3	GRAN AMÉRICA - CL	$ 728.000.000,00	$ 728.000.000,00	46,80	$ 15.555.555,56
4	GRAN AMÉRICA - CL	$ 531.830.000,00	$ 531.830.000,00	36,00	$ 14.773.055,56
			PROMEDIO		$ 15.033.779
			DESVIACION		$ 451.871
			COEFICIENTE DE		3,01%
			LIMITE SUPERIOR		$ 15.485.651
			LIMITE INFERIOR		$ 14.581.908
			VALOR ADOPTADO		**$ 14.582.000**

VALOR M² VIVIENDA VIP		$3.212.659
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA VIP		$156.585.000
TOTAL VENTAS VIVIENDA VIP		$13.935.069.076
VALOR M² VIVIENDA VIS		$4.731.481
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		$249.112.500
TOTAL VENTAS VIVIENDA VIS		$21.921.900.000
VALOR M² COMERCIO		$14.582.000
TOTAL VENTAS COMERCIO		$2.791.432.260
TOTAL VENTAS		**$38.648.401.336**

Ahora bien, para llegar al valor potencial del terreno, se debe descontar los costos a que se tiene lugar por la ejecución del proyecto. Por tanto, para los costos directos se tomó como referencia el presupuesto estimado por la UAECD, aplicando las tipologías constructivas del producto inmobiliario propuesto para determinar el costo total unitario de construcción. Los anteriores valores unitarios y totales se ven reflejados en el correspondiente ejercicio residual anexo a este informe. En los presupuestos realizados se establecen los costos directos por m² de construcción correspondiente a presupuestos realizados para las torres 1 y 2 del edificio de apartamentos VIP/VIS de 12 pisos de altura y para los módulos B y C de servicios comunales, todos con acabados tipo del uso. (Ver anexo tipología).

Por otro lado, respecto a los demás costos indirectos, gerencia del proyecto y financieros, se tienen en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado y los costos

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

financieros se han determinado sobre el 4,67% del total de las ventas. Estos valores se ven reflejados en el ejercicio potencial anexo a este informe. (Fuente: Cálculos UAECD).

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION TORRE 1	5.513,47	$1.872.662	**$10.324.865.757**
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION TORRE 2	5.551,35	$1.927.084	**$10.697.917.763**
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION MODULO B	384,96	$1.803.954	**$694.450.132**
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION MODULO C	91,23	$1.996.885	**$182.175.819**
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEADERO EN PRIMER NIVEL	0,00	$0	**$0**
COSTOS DE URBANISMO SOBRE ANU	0,00	$0	$0
COTOS DEMOLICION CONSTRUCCION EXISTENTE	0,00	$0	$0
TOTAL COSTOS DIRECTOS USO PRINCIPAL			**$21.899.409.471**
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)		3,00%	$9.316.000
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			$635.576
LICENCIA - CURADURIA			$31.791.674
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		1,00%	$386.484.013
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)		10,00%	$2.189.940.947
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)		3,80%	$832.627.986
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)		2,50%	$966.210.033
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)		5,00%	$1.094.970.474
COSTOS FINANCIEROS		4,67%	$1.806.701.281
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	$1.159.452.040
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			$8.478.130.025
TOTAL COSTOS (UNITARIO - TOTAL)		**$2.632.139**	**$30.377.539.496**
COMPENSACIÓN VIP			$0
CARGAS URBANÍSTICAS			$562.590.062
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			78,60%

Utilidad esperada: La utilidad esperada se establece en concordancia con el uso, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto planteado, condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno con valor presente de este proyecto como mínimo igual a cero. Acorde a lo anterior se ha establecido una utilidad esperada para el uso de vivienda VIP planteado del 8%, para el uso de vivienda VIS planteado del 10% y para el uso de comercio planteado del 18% sobre el total de las ventas en el proyecto. Utilidad Total: $3.809.453.332,86. (Ver ejercicio residual).

Una vez efectuados los cálculos de: edificabilidad, análisis de ventas y análisis de costos del ejercicio residual correspondiente al potencial de desarrollo, se obtiene un valor residual de $3.898.818.445,30 y se obtiene un valor unitario de terreno del orden de $2.118.577,65 /m².

UTILIDAD VIP/VIS	8,00%	10%
	$1.114.805.526,06	$2.192.190.000,00
UTILIDAD COMERCIO	18%	$502.457.806,80
VALOR LOTE	**10,09%**	**$3.898.818.445,30**
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		**$2.118.577,65**
VALOR COMERCIAL M² TERRENO UTIL (ADOPTADO)		**$2.119.000**

Al realizar el análisis de los valores de terreno de las ofertas comparables y del ejercicio

residual planteado con base en los datos de mercado y demás costos asociados (Ver ejercicio residual y cuadros de mercado), se evidenció que el valor m² de terreno para el predio objeto de avalúo es de $2.119.000/m².

9.3.VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.4.VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el propósito de la valuación se analizaron los siguientes factores:

La localización específica del inmueble, ya que se encuentra con cercanía la Avenida Jorge Eliecer Gaitán (AC 26), y presenta acceso sobre la Carrera 19B (KR 19B), vías pavimentadas y en buen estado de conservación.

La destinación actual del inmueble, correspondiente a lote, además de tener en cuenta el estado de conservación y mantenimiento de este.

Las condiciones normativas particulares del predio objeto de avalúo, así como su capacidad predial que está correlacionada con las posibilidades de apropiarse de la normatividad urbanística que lo cobija, según el Decreto 555 de 2021, definiéndolo en un sector de Renovación.

Las características físicas del terreno en cuanto a la forma geométrica regular, topografía plana, cabida, dimensiones, frente, entre otras.

El espacio público y el entorno general del sector, donde se observan edificaciones con destinación comercial.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

El área de terreno y de construcción, es tomada de la información suministrada por la RENOBO, por solicitud del peticionario, las cuales pueden presentar diferencias con las áreas incorporadas en la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.

El valor final adoptado, se contempla a partir del ejercicio residual hipotético de la proyección de la vivienda VIP y VIS tope, así como de la vivienda colectiva y comercio en primer piso dando cumplimiento al concepto de fachadas activas.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha su expedición, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, físicas, normativas y económicas (mercado inmobiliario), del inmueble avaluado no sufran cambios, que puedan afectar el valor comercial del predio.

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

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 27 19B 49 IN 1 CHIP: AAA0083NARU

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	0.30	$2,119,000	$635,700
AVALÚO TOTAL				**$635,700**

SON: SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE.

FECHA: 07 de Octubre de 2025

Elaboró:

MARCO POLO
SANCHEZ BUSTOS
2025.10.27 14:20:45
-05'00'

MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79710046

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **NELSON JAVIER MORALES MELO**
R.A.A. No. AVAL-80236711 8ef6e7c4-e425-4019-a323-94da5829db7d Firmado digitalmente por 8ef6e7c4-e425-4019-a323-94da5829db7d Fecha: 2025.10.27 17:54:04 -05'00'

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Metodología Residual
4. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-1014215	**Nomenclatura:** CL 27 19B 49 IN 1	
Código Sector: 007106180600000000	**Barrio:** ESTRELLA	**Fecha Visita:** 12-SEP-25
Número Avalúo: 2025 - 236	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 4C7DD0E7862



Entorno



Vista Interna

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-1014215	**Nomenclatura:** CL 27 19B 49 IN 1	
Código Sector: 007106180600000000	**Barrio:** ESTRELLA	**Fecha Visita:** 12-SEP-25
Número Avalúo: 2025 - 236	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 4C7DD0E7862



Fachada



Fachada

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-1014215	**Nomenclatura:** CL 27 19B 49 IN 1	
Código Sector: 007106180600000000	**Barrio:** ESTRELLA	**Fecha Visita:** 12-SEP-25
Número Avalúo: 2025 - 236	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 4C7DD0E7862



Vista Interna



Vista Interna

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. 11001-3-25-1319 del 6 de junio de 2025		
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO		
AREA TOTAL DEL PREDIO		**1.840,30**
AREA UTIL (m²)		**1.840,30**
ALTURA (m) - PISOS NORMATIVOS		**12,00**
PISOS TOTALES (Pisos Normativo mas Piso No Habitable)	**No aplica**	12,00
AREA LIBRE APAUP		597,55
AREA LIBRE		11,25
AREA MAXIMA OCUPABLE EM PRIMER PISO - POR AISLAMIENTOS (m²)		1.231,50
INDICE DE OCUPACION - AREA A OCUPAR (m²)	**0,67**	1.231,50
INDICE DE CONSTRUCCION EFECTIVO (m²)	**4,64**	
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO (m²)		**1.231,50**
AREA CONSTRUIDA (m²)		**11.541,01**
OCUPACION APROBADA - PRIMER PISO (m²)		**1.231,50**
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO		1.231,50
AREA CONSTRUIDA EN SOTANO		106,61
AREA CONSTRUIDA PISOS SUPERIORES		10.202,90
CONSTRUCCION APROBADA		**11.541,01**
CALCULO DE EDIFICABILIDAD		
Area total construida incluye circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²) - sin sótano		11.434,40
Puntos fijos (% del área total Construida)		544,08
Circulacion (% del área total Construida)		1.008,43
Area construida total sin sótano - incluye circulaciones		**11.434,40**
AREA CONSTRUIDA (Area Construida menos Puntos fijos, Circulaciones y equipamiento comunal construido)		**9.435,10**
AREA CONSTRUIDA (Sótano)		**106,61**
AREA CONSTRUIDA (Plataforma)		**0,00**
AREA VENDIBLE VIVIENDA (m²)		8.970,75
AREA VENDIBLE VIVIENDA VIP (m²)		4.337,55
AREA VENDIBLE VIVIENDA VIS (m²)		4.633,20
AREA VENDIBLE COMERCIO (m²)		191,43
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)		**9.162,18**
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Total Equipamiento comunal		
Equipamiento comunal aprobado		1.638,20
Equipamiento aprobado destinado a áreas verdes recreativas		1.111,59
Equipamiento comunal privado construido		526,61
AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		
Area privada por unidad de vivienda VIP planteada (m²)		48,60
Unidades resultantes		89,25
Unidades ajustadas		89,00
Area construida ajustada resultante vivienda (m²)		48,74
Area privada por unidad de vivienda VIS planteada (m²)		52,65
Unidades resultantes		88,00
Unidades ajustadas		88,00
Area construida ajustada resultante vivienda (m²)		52,65
Area privada por unidad de comercio planteada (m²)		NA
Unidades resultantes		3,00
Unidades ajustadas		3,00
Area construida ajustada resultante comercio (m²)		NA
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS APROBADOS		
Parqueaderos Privados Vivienda		0,0
Parqueaderos Visitantes Vivienda		0,0
Parqueaderos Bicicletas Vivienda		0,0
Parqueaderos Privados Comercio		0,0
Parqueaderos Visitantes Comercio		0,0
Parqueaderos Bicicletas Comercio		0,0
Parqueaderos Privados adicionales		0,0
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS POR NORMA O MERCADO (Unidades)		**0,0**
Parqueaderos para bicicletas - uso residencial		177,00
Parqueaderos para bicicletas - uso comercial		**2,00**
Número de Parqueaderos para ser dispuestos en Sótanos y Plataforma		**0,00**
AREA FINAL DE SOTANOS EN MODULO B		**106,61**
No DE SOTANOS EN MODULO B		**1,00**
No DE PARQUEADEROS ADICIONALES		0,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO		
AREA TOTAL CONSTRUIDA NO INCLUYE SOTANO		**11.434,40**
AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE 1		**5.513,47**
AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE 2		**5.551,35**
AREA TOTAL CONSTRUIDA MODULO B - INCLUYE SOTANO		**384,96**
AREA TOTAL CONSTRUIDA MODULO C		**91,23**
AREA SOTANOS		**106,61**

VENTAS DEL PROYECTO		
AREA VENDIBLE COMERCIO (m²)		191,43
AREA VENDIBLE VIVIENDA VIP (m²)		4.337,55
AREA VENDIBLE VIVIENDA VIS (m²)		4.633,20
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES - USO PRINCIPAL		0,00

VALOR M² VIVIENDA VIP		$3.212.659
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA VIP		$156.585.000
TOTAL VENTAS VIVIENDA VIP		$13.935.069.076
VALOR M² VIVIENDA VIS		$4.731.481
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		$249.112.500
TOTAL VENTAS VIVIENDA VIS		$21.921.900.000
VALOR M² COMERCIO		$14.582.000
TOTAL VENTAS COMERCIO		$2.791.432.260
TOTAL VENTAS		**$38.648.401.336**

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION TORRE 1	5.513,47	$1.872.662	**$10.324.865.757**
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION TORRE 2	5.551,35	$1.927.084	**$10.697.917.763**
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION MODULO B	384,96	$1.803.954	**$694.450.132**
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION MODULO C	91,23	$1.996.885	**$182.175.819**
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEADERO EN PRIMER NIVEL	0,00	$0	**$0**
COSTOS DE URBANISMO SOBRE ANU	0,00	$0	$0
COTOS DEMOLICION CONSTRUCCION EXISTENTE	0,00	$0	$0
TOTAL COSTOS DIRECTOS USO PRINCIPAL			**$21.899.409.471**

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	$9.316.000
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$635.576
LICENCIA - CURADURIA		$31.791.674
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$386.484.013
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$2.189.940.947
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,80%	$832.627.986
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$966.210.033
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	$1.094.970.474
COSTOS FINANCIEROS	4,67%	$1.806.701.281
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$1.159.452.040
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$8.478.130.025
TOTAL COSTOS (UNITARIO - TOTAL)	**$2.632.139**	**$30.377.539.496**
COMPENSACION VIP		$0
CARGAS URBANISTICAS		$562.590.062
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		78,60%
UTILIDAD VIP/VIS	8,00%	10%
	$1.114.805.526,06	$2.192.190.000,00
UTILIDAD COMERCIO	18%	$502.457.806,80
VALOR LOTE	**10,09%**	**$3.898.818.445,30**
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		**$2.118.577,65**
VALOR COMERCIAL M² TERRENO UTIL (ADOPTADO)		**$2.119.000**

DATO	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	AREA PRIVADA	No. PARQUEADEROS	VALOR PARQUEADERO	VALOR INTEGRAL	FUENTE	NÚMERO CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	Transversal 32C # 22B – 89	FLORESTA OCCIDENTAL PUENTE ARANDA	APARTAMENTO	$ 266.550.375	0,00%	$ 266.550.375	27,95	COMUNAL	INCLUIDO	$ 9.538.392	Caja de compensación familiar Compensar	3228548504	30/09/2025	Parque de Las Américas, es un nuevo proyecto de vivienda de interés social y renovación urbana que contempla la construcción de 3.451 apartamentos aproximadamente. Está ubicado en el barrio Floresta Occidental de la localidad de Puente Aranda y rodeado por 3 vías estratégicas que lo conectan con el resto de la ciudad: Av. de las Américas, Av. Cra. 30 y la Av. Ferrocarril de Occidente.	
2	KR 20 32 A 81	TEUSAQUILLO	APARTAMENTO	$ 280.000.000	0,00%	$ 280.000.000	33,41	COMUNAL	INCLUIDO	$ 8.380.724	Credicorp Capital - Gloria Guzman	3173688250	30/09/2025	BOROLO APARTE ESTUDIOS. El proyecto es una propuesta de renovación urbana. Apartaestudios terminados con una amplia oferta de espacios complementarios y amenidades en las zonas comunes. Edificio que está conformado por 7 pisos con un total de 138 apartamentos. será un proyecto icónico en Teusaquillo, que representa la esencia del barrio y de la Bogotá tradicional. Para quienes quieren vivir en comunidad, y disfrutar de una ubicación central. El hogar para una generación que valora el pasado, pero quiere construir futuro. Aparta estudios con baño, cocina y agradable balcón, que se complementan con la casa colectiva.	
3	KR 20 32 A 81	TEUSAQUILLO	APARTAMENTO PISO 4	$ 229.000.000	0,00%	$ 229.000.000	20,25	COMUNAL	INCLUIDO	$ 11.308.642	Credicorp Capital - Gloria Guzman	3173688250	30/09/2025	BOROLO APARTE ESTUDIOS. El proyecto es una propuesta de renovación urbana. Apartaestudios terminados con una amplia oferta de espacios complementarios y amenidades en las zonas comunes. Edificio que está conformado por 7 pisos con un total de 138 apartamentos. será un proyecto icónico en Teusaquillo, que representa la esencia del barrio y de la Bogotá tradicional. Para quienes quieren vivir en comunidad, y disfrutar de una ubicación central. El hogar para una generación que valora el pasado, pero quiere construir futuro. Aparta estudios con baño, cocina y agradable balcón, que se complementan con la casa colectiva.	
4	KR 20 32 A 81	TEUSAQUILLO	APARTAMENTO PISO 5	$ 239.000.000	0,00%	$ 239.000.000	20,25	COMUNAL	INCLUIDO	$ 11.802.469	Credicorp Capital - Gloria Guzman	3173688250	30/09/2025	BOROLO APARTE ESTUDIOS. El proyecto es una propuesta de renovación urbana. Apartaestudios terminados con una amplia oferta de espacios complementarios y amenidades en las zonas comunes. Edificio que está conformado por 7 pisos con un total de 138 apartamentos. será un proyecto icónico en Teusaquillo, que representa la esencia del barrio y de la Bogotá tradicional. Para quienes quieren vivir en comunidad, y disfrutar de una ubicación central. El hogar para una generación que valora el pasado, pero quiere construir futuro. Aparta estudios con baño, cocina y agradable balcón, que se complementan con la casa colectiva.	
5	Calle 24bis # 24 54	SAMPER MENDOZA	APARTAMENTO	$ 271.250.000	0,00%	$ 271.250.000	34,78	COMUNAL	INCLUIDO	$ 7.799.919	RCH Constructores Asociados - Angie Mateus	3160175792 3124499605	30/09/2025	KORE APARTAMENTOS. Apartamentos en zona de renovación urbana en el centro de Bogotá ✓Cerca a la Av El Dorado (Cl 26) y NQS (Cr 30) ✓ Apartamentos con áreas construidas desde 24.44 m2 (1 habitación 1 baño) hasta 38.64 m2 (2 habitaciones 1 Baño) ✓ Precios (175 Salarios mínimos legales vigentes al año de escrituración) ✓ Apartamentos sin acabados ✓ Zonas comunes con salón de reuniones, zona de juegos, gimnasio , terraza BBQ ✓ Opción de parqueadero privado, tu elges	
6	Calle 24bis # 24 54	SAMPER MENDOZA	APARTAMENTO	$ 202.672.000	0,00%	$ 202.672.000	21,60	COMUNAL	INCLUIDO	$ 9.382.963	RCH Constructores Asociados - Angie Mateus	3160175792 3124499605	30/09/2025	KORE APARTAMENTOS. Apartamentos en zona de renovación urbana en el centro de Bogotá ✓Cerca a la Av El Dorado (Cl 26) y NQS (Cr 30) ✓ Apartamentos con áreas construidas desde 24.44 m2 (1 habitación 1 baño) hasta 38.64 m2 (2 habitaciones 1 Baño) ✓ Precios (175 Salarios mínimos legales vigentes al año de escrituración) ✓ Apartamentos sin acabados ✓ Zonas comunes con salón de reuniones, zona de juegos, gimnasio , terraza BBQ ✓ Opción de parqueadero privado, tu elges	
7	Calle 24bis # 24 54	SAMPER MENDOZA	APARTAMENTO	$ 219.754.500	0,00%	$ 219.754.500	24,30	COMUNAL	INCLUIDO	$ 9.043.395	RCH Constructores Asociados - Angie Mateus	3160175792 3124499605	30/09/2025	KORE APARTAMENTOS. Apartamentos en zona de renovación urbana en el centro de Bogotá ✓Cerca a la Av El Dorado (Cl 26) y NQS (Cr 30) ✓ Apartamentos con áreas construidas desde 24.44 m2 (1 habitación 1 baño) hasta 38.64 m2 (2 habitaciones 1 Baño) ✓ Precios (175 Salarios mínimos legales vigentes al año de escrituración) ✓ Apartamentos sin acabados ✓ Zonas comunes con salón de reuniones, zona de juegos, gimnasio , terraza BBQ ✓ Opción de parqueadero privado, tu elges	
8	Calle 24bis # 24 54	SAMPER MENDOZA	APARTAMENTO	$ 245.000.000	0,00%	$ 245.000.000	31,50	COMUNAL	INCLUIDO	$ 7.777.778	RCH Constructores Asociados - Angie Mateus	3160175792 3124499605	30/09/2025	KORE APARTAMENTOS. Apartamentos en zona de renovación urbana en el centro de Bogotá ✓Cerca a la Av El Dorado (Cl 26) y NQS (Cr 30) ✓ Apartamentos con áreas construidas desde 24.44 m2 (1 habitación 1 baño) hasta 38.64 m2 (2 habitaciones 1 Baño) ✓ Precios (175 Salarios mínimos legales vigentes al año de escrituración) ✓ Apartamentos sin acabados ✓ Zonas comunes con salón de reuniones, zona de juegos, gimnasio , terraza BBQ ✓ Opción de parqueadero privado, tu elges	

No.	DIRECCION	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	AREA PRIVADA PARA PH	VALOR INTEGRAL	CONTACTO	NÚMERO CONTACTO	FOTO	OBSERVACIONES
1	GRAN AMÉRICA - KR 31A # 25-25	$ 1.192.750.000,00	$ 1.192.750.000,00	80,74	$ 14.772.727,27	L2L BIENES RAÍCES SAS	6017041705 3173700766 3204665203		Local ubicado en proyecto único en el sector conformado por 315 aptos en 2 torres, 4 sótanos de parqueaderos, 28 locales comerciales que van desde los 40 mts y varios locales unidos hasta los 670 mts, ideales para cafés, farmacias, panaderías, barberías entre otras; fachada en vidrio de piso a techo para tener mas visibilidad peatonal y alturas de 3.20 mts, cuentan con zona de parqueaderos; el proyecto incluye zonas comunales con coworking. Este local esta para entrega a mediados del 2027.
3	GRAN AMÉRICA - CL 33A # 19-20	$ 728.000.000,00	$ 728.000.000,00	46,80	$ 15.555.555,56	CON DOMINIO INMOBILIARIO SAS	3158412155		Local en Teusaquillo arrendado, esquinero, ideal para inversión el edificio ofrece vigilancia privada, mas de 100 propietarios en el mismo, en el sector hay gran construcción de edificios para tener un promedio de 1000 viviendas en desarrollo. excelente opción de inversión y para su emprendimiento
4	GRAN AMÉRICA - CL 24 # 32-81	$ 531.830.000,00	$ 531.830.000,00	36,00	$ 14.773.055,56	NT GROUP INMOBILIARIA	3107917254		Local se encuentra en excelentes condiciones, listo para ser utilizado y con todos los servicios básicos disponibles, incluyendo electricidad. Esto te brinda la oportunidad de iniciar tu negocio de manera inmediata, sin tener que preocuparte por realizar grandes inversiones en adecuaciones.

PROMEDIO		$	15.033.779
DESVIACION		$	451.871
COEFICIENTE DE			3,01%
LIMITE SUPERIOR		$	15.485.651
LIMITE INFERIOR		$	14.581.908
VALOR ADOPTADO		**$**	**14.582.000**

Edificio para Vivienda. Tipo: VIP/VIS. Estructura: Industrializada. Pisos: 12. Cubierta: Placa. Acabados tipo VIP/VIS.

Presupuesto de Obra por Capítulos 2025

Capítulo	Descripción	Total capítulo Bogotá
1,00	PRELIMINARES	$ 122.309.227,56
2,00	CIMIENTACIÓN	$ 2.860.094.037,24
3,00	CONCRETO	$ 3.720.909.933,24
4,00	MAMPOSTERÍA	$ 183.622.865,28
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 158.672.635,27
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 934.618.205,40
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 1.697.482.529,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 99.740.602,00
9,00	CUBIERTA Y FACHADAS	$ 76.845.792,00
10,00	PISOS Y ACABADOS	$ 156.101.837,16
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	$ 488.932.914,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	$ 19.663.189,00
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$ 52.280.344,00
14,00	VIDRIOS	$ 1.019.997,10
15,00	PINTURAS	$ 13.333.515,37
16,00	CERRAJERIA	$ 11.286.192,00
17,00	EXTERIORES	$ 0,00
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA, TRANSPORTE Y PERSONAL	$ 578.910.771,45
Total presupuesto		$ 11.175.824.587,07
M2 costo directo		$ 1.872.662,42
M2 costo indirecto	0%	$ 0,00
Valor total m2		$ 1.872.662,42
Valor total m2 redondeado		$ 1.872.662,00

Edificio para Vivienda. Tipo: VIP/VIS. Estructura: Industrializada. Pisos: 12. Cubierta: Placa. Acabados tipo VIP/VIS.

Presupuesto de Obra por Capítulos 2025		
Capítulo	Descripción	Total capítulo Bogotá
1,00	PRELIMINARES	$ 116.542.655,18
2,00	CIMIENTACIÓN	$ 2.860.284.098,87
3,00	CONCRETO	$ 3.476.858.979,35
4,00	MAMPOSTERÍA	$ 168.244.450,31
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 147.011.059,08
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 858.077.844,80
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 1.595.583.683,12
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 87.069.696,04
9,00	CUBIERTA Y FACHADAS	$ 75.485.312,00
10,00	PISOS Y ACABADOS	$ 145.068.866,33
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	$ 487.387.370,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	$ 19.014.952,00
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$ 51.833.874,80
14,00	VIDRIOS	$ 1.020.269,59
15,00	PINTURAS	$ 13.333.610,11
16,00	CERRAJERIA	$ 11.286.192,00
17,00	EXTERIORES	$ 0,00
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA, TRANSPORTE Y PERSONAL	$ 573.662.409,22
Total presupuesto		$ 10.687.765.322,81
M2 costo directo		$ 1.927.083,91
M2 costo indirecto	0%	$ 0,00
Valor total m2		$ 1.927.083,91
Valor total m2 redondeado		$ 1.927.084,00

Edificación para servicios comunales en multifamiliar. Tipo: VIP/VIS. Estructura: Industrializada. Pisos: 2. Cubierta: Placa. Acabados tipo VIP/VIS.

Presupuesto de Obra por Capítulos 2025

Capítulo	Descripción	Total capítulo Bogotá
1,00	PRELIMINARES	$ 9.968.367,32
2,00	CIMIENTACIÓN	$ 174.717.095,44
3,00	CONCRETO	$ 232.392.084,74
4,00	MAMPOSTERÍA	$ 46.633.375,98
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 2.396.178,00
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 10.616.869,20
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 38.467.344,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 0,00
9,00	CUBIERTA Y FACHADAS	$ 13.905.067,08
10,00	PISOS Y ACABADOS	$ 4.283.640,76
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	$ 1.494.886,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	$ 599.458,00
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$ 5.474.790,00
14,00	VIDRIOS	$ 0,00
15,00	PINTURAS	$ 49.847.518,11
16,00	CERRAJERIA	$ 722.366,00
17,00	EXTERIORES	$ 0,00
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA, TRANSPORTE Y PERSONAL	$ 102.931.017,93
Total presupuesto		$ 694.450.058,57
M2 costo directo		$ 1.803.953,81
M2 costo indirecto	0%	$ 0,00
Valor total m2		$ 1.803.953,81
Valor total m2 redondeado		$ 1.803.954,00

Edificación para servicios comunales en multifamiliar. Tipo: VIP/VIS. Estructura: Industrializada. Pisos: 1. Cubierta: Placa. Acabados tipo VIP/VIS.

Presupuesto de Obra por Capítulos 2025

Capítulo	Descripción	Total capítulo Bogotá
1,00	PRELIMINARES	$ 2.157.954,42
2,00	CIMIENTACIÓN	$ 16.039.457,28
3,00	CONCRETO	$ 31.721.452,40
4,00	MAMPOSTERÍA	$ 13.312.144,72
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 2.338.121,51
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 5.195.685,20
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 14.409.429,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 0,00
9,00	CUBIERTA Y FACHADAS	$ 21.091.919,85
10,00	PISOS Y ACABADOS	$ 7.288.547,16
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	$ 1.494.886,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	$ 599.458,00
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$ 11.253.604,00
14,00	VIDRIOS	$ 29.458,40
15,00	PINTURAS	$ 13.333.800,24
16,00	CERRAJERIA	$ 599.690,00
17,00	EXTERIORES	$ 0,00
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA, TRANSPORTE Y PERSONAL	$ 41.310.188,03
Total presupuesto		$ 182.175.796,21
M2 costo directo		$ 1.996.884,76
M2 costo indirecto	0%	$ 0,00
Valor total m2		$ 1.996.884,76
Valor total m2 redondeado		$ 1.996.885,00

PIN de Validación: b6b30b02

https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79710046.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 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
08 Sep 2017	**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
08 Sep 2017	**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
08 Sep 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
08 Sep 2017	**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	Régimen
08 Sep 2017	**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	Régimen
08 Sep 2017	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
08 Sep 2017	**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	Régimen
08 Sep 2017	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
08 Sep 2017	**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	Régimen
08 Sep 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 50B # 64 - 43 INTERIOR 1 APTO 2303
Teléfono: 3134213500
Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79710046.

El(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 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

b6b30b02

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 Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: ad470a74

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80236711, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80236711.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO 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
16 Mayo 2017	**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
16 Mayo 2017	**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
16 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
16 Mayo 2017	**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	Régimen
16 Mayo 2017	**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	Régimen
16 Mayo 2017	**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	Régimen
16 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: AC 53 # 46 - 34 APTO 506
Teléfono: 3114468680
Correo Electrónico: njmoralesm@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80236711.

El(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO 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

ad470a74

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 Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal