

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

AVALÚO COMERCIAL CASA EN SANTA BARBARA

KR 4 6D 84

BOGOTÁ, COLOMBIA

AV-CP-272-25



Solicitado Por:

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

Bogotá, 22 de diciembre de 2025

CONTENIDO

PRESENTACIÓN

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. ASPECTOS JURÍDICOS
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
5. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA
6. CONSIDERACIONES GENERALES
7. CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR
8. AVALÚO COMERCIAL

ANEXOS

- REGISTRO FOTOGRÁFICO
- RAA VALUADOR

PRESENTACIÓN

El presente documento se elaboró con base en las normas nacionales para avalúos, en Colombia el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo le concedió la facultad para efectuar la Normalización en la Actividad Valuadora al Registro Nacional de Valuadores R.N.A. de FEDELONJAS y para lo cual se cuenta con COMITÉS TÉCNICOS donde participan la academia, gremios, usuarios de las valuaciones, prestadores del servicio, empresas privadas y entidades del gobierno, todo ello bajo la veeduría del ICONTEC, Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, que es el organismo nacional de normalización, según el Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico Colombiano, el cual delega el proceso de elaboración de normas técnicas a cada sector que lo requiera y determine sus necesidades.

Cabe destacar que en estos Comités Técnicos la sociedad colombiana de Arquitectos SCA, tiene representación. Y por tanto la Arquitecta Valuadora, en su condición de asesora activa SCA, tiene conocimiento de la participación de la misma en dichos escenarios.

Para los procesos valuatorios dirigidos a entidades privadas, el RNA ha tenido en cuenta las metodologías adoptadas, contenidas en el Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, concluyendo que son aplicables en el país los enfoques de valuación.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 SOLICITANTE** : MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES.
- 1.2 TIPO DE AVALÚO** : Comercial, el cual se determina conforme a las disposiciones en cuanto a Metodología Valuatoria se refiere, contenida en la Resolución No. 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 1.3 OBJETO DEL AVALÚO** : Determinación de los factores físicos, económicos y de orden normativo que permitan establecer el valor comercial del bien inmueble, cuyas características particulares más adelante se describen.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE** : Casa (terreno y construcción), localizado en la parte central de la ciudad de Bogotá D. C.
- 1.5 LOCALIZACIÓN** : El inmueble, está localizado en el costado oriental de la Carrera 4 con Calle 6D, haciendo esquina en la calle 7 de la ciudad de Bogotá D.C.
- 1.6 DIRECCIÓN** : KR 4 6D 84.
- 1.7 BARRIO O URBANIZACIÓN** : SANTA BARBARA.
- 1.8 MUNICIPIO** : Bogotá D. C.



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
BOGOTÁ D.C. &
CUNDINAMARCA

Consultas Técnicas • Eventos • Concursos • Avalúos • Prefactibilidad de Proyectos • Conciliación y Arbitraje

**1.9 DESTINACIÓN
ECONÓMICA**

: Oficinas, al momento de la visita el inmueble se encontró en des uso.

**1.11 DOCUMENTOS
SUMINISTRADOS**

: Copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con Folio de Matricula Inmobiliarias N° 50C-1091297, impreso el 27 de noviembre de 2025, por la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Escritura 0357 del 24 de febrero de 2016 compraventa, notaria 14 del Círculo Notarial de Bogotá.

Escritura 1187 del 13 de junio de 2017 compraventa, notaria 14 del Círculo Notarial de Bogotá.

licencia urbanística LC 14-3-0379 DEL 3 DE ABRIL DE 2014.

1.12 FECHA DE INSPECCIÓN : 15 de diciembre de 2025.

1.13 FECHA DEL INFORME : 22 de diciembre de 2025. Solamente a esta fecha son válidos las consideraciones, análisis y conclusiones presentadas.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

- 2.1 PROPIETARIO** : De acuerdo con el documento suministrado, el actual propietario de las unidades privadas es la CONVENTOR PLUS S.A.S..
- 2.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN** : El inmueble fue adquirido por el actual propietario por Venta, mediante Escritura Pública N° 1187 de fecha 13-06-17, protocolizada en la Notaría catorce (14) del Círculo de Bogotá D.C.
- 2.3 MATRICULA INMOBILIARIA:** 50C-1091297
- 2.4 REGISTRO CATASTRAL** : sin información.
- 2.5 REGISTRO CATASTRAL** : AAA0033EOJH.
- 2.7 OBSERVACIONES JURÍDICAS** : De acuerdo al certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble presenta la siguiente observación jurídica.

Anotación 006: del 21-03-18, mediante oficio 1296360 del 12-03-18, DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008: 0359 DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008 DECLARATORIA DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL ÁMBITO DISTRITAL.

NOTA: Los datos suministrados en este capítulo fueron extractados de los documentos suministrados por el solicitante, son una simple información sobre el inmueble y no constituyen un estudio jurídico de la tradición de estos.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 GENERALIDADES

El sector denominado centro de la ciudad de Bogotá, en donde se localiza el Tradicional barrio SANTA BARBARA, se destaca principalmente por la diversidad de usos sobre los corredores principales y el residencial al interior del sector de localización.

La destinación de estos terrenos inicialmente fue residencial, pero con la apertura de nuevas vías se cambió su objeto a usos comerciales sobre las avenidas del sector y dando paso a la ejecución de proyectos residenciales y comerciales de gran magnitud, dentro de los que se destacan actualmente varias edificaciones de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas, en donde funcionan gran variedad de oficinas de profesionales y de importantes empresas de la ciudad capital.

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NORTE	:	Calles 7.
POR EL SUR	:	Calle 6.
POR EL ORIENTE	:	Carrera 3ª.
POR EL OCCIDENTE	:	Avenida Carrera 10ª.

3.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS

POR EL NORTE	:	Centro Administrativo.
POR EL SUR	:	Las Cruces.
POR EL ORIENTE	:	Belén y Lourdes.
POR EL OCCIDENTE	:	San Bernardo.

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El sector denominado SANTA BARBARA se caracteriza por ser una zona donde se mezclan los usos residenciales, comerciales, institucionales y de oficinas.

El uso residencial se presenta al interior del sector y se caracteriza por estar conformado por casas unifamiliares con edades superiores a 70 años, muchas catalogadas como Bienes de Interés Cultural y el desarrollo vivienda multifamiliares en edificios de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas en altura.

El uso comercial se aprecia especialmente a lo largo de las avenidas principales que los circundan, está conformado por gran variedad de restaurantes, papelerías, cigarrerías, cafeterías, establecimientos de comidas rápidas, entidades bancarias, entre otros.

El uso institucional, en zonas aledañas, está representado por las amplias instalaciones entre otros la Super Intendencia Financiera de Colombia, Colegio Salesiano León XIII, archivo General de la Nación.

El uso de oficinas es importante, debido a que las casas de este sector han dado paso a sedes institucionales, en edificaciones de excelentes especificaciones constructivas y arquitectónicas, casas que originalmente tenían como uso vivienda unifamiliar.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De acuerdo con el Decreto 291 de 2013, por medio del cual se aplican los diferentes estratos socio económicos de la ciudad capital, por tratarse de un inmueble comercial, no posee estrato, para las tarifas de servicios públicos se aplican las comerciales, sin embargo, para el inmueble con destinación económica de vivienda le corresponde el estrato dos (2), para el inmueble de interés cultural corresponde el estrato uno (1) para destinación económica de vivienda.

3.6 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector son consideradas favorables en razón que cuenta con importantes vías integradas al sistema vial de la ciudad. A continuación, relacionamos las vías más importantes del sector:

Avenida Troncal de la Carrera 10

Eje vial arterial de la Ciudad, el cual consta de cuatro calzadas pavimentadas con dos carriles cada una, separadores centrales en concreto y dirección de circulación norte - sur y viceversa. solución de Transporte Público Masivo (Transmilenio). Se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

Calle 7

es una vía principal del sector de dos calzadas con dos (2) carriles cada una, con doble sentido de circulación oriente occidente y viceversa con separador central en concreto. Su estado de conservación es bueno.

Carreras 4 y 5

Vías del sector. Tiene circulación norte - sur, constan de una sola calzada de dos carriles, sin separador central. Su estado actual de conservación es bueno.

El inmueble objeto del presente avalúo comercial tiene frente sobre la Calle 7, vía del sector sobre las cual se desarrolla un importante tráfico vehicular.

3.7 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red de teléfonos y red de gas domiciliario.

3.8 TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público para este sector es oportuno y permanente, prestándose el mismo a todos los sectores de la ciudad por medio de rutas tradicionales de buses, busetas, colectivos y taxis, con circulación permanente por las vías arterias. Se evidencia una mejoría en este servicio, con la puesta en marcha del sistema de transporte masivo de pasajeros TRANSMILENIO.

3.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA

La actividad edificadora en el sector se ha orientado al desarrollo de proyectos de vivienda de buenas especificaciones constructivas, arquitectónicas y tecnológicas, dichos proyectos son adelantados por la empresa privada.

En la actualidad se observan varios proyectos en altura localizados hacia el interior del sector Catastral; igualmente, se aprecian obras menores de modificaciones de viviendas antiguas a lo largo de las principales avenidas, para la adecuación de Institutos, restaurantes, oficinas, entre otros.

3.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización para este sector del central de la ciudad Capital se pueden considerar favorables en un escenario moderado.

3.11 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", el predio se localiza en la Unidad de Planeamiento Local UPL Centro Histórico en Tratamiento de Conservación - Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB) con la siguiente estructura normativa:

"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.

En este sentido, para el predio objeto de consulta, el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá - PEMP- CHB, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

NORMA URBANA GENERAL	Tratamiento Urbanístico: CO1 – Conservación Integral.
	Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.
	Área de Actividad Residencial: AA R: Con Actividad Económica en la Vivienda.
	Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial.

NORMA URBANA ESPECÍFICA	KR 4 6 D 84 (N2-T1-G2)	<ul style="list-style-type: none">• Nivel de Intervención: N2 Conservación de tipo Arquitectónico.	Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de Influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material.	Tipos de Obras Permitidas: Primeros auxilios, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento.
			<ul style="list-style-type: none">• En Zona de Afectada.• Colinda con predios en Niveles de Intervención 4.• Sin frente a corredores de comercio y servicios consolidados	

El predio fue objeto de licencia urbanística LC 14-3-0379 DEL 3 DE ABRIL DE 2014, en las modalidades de ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS, DEMOLICIÓN PARCIAL, y AMPLIACIÓN PARA UNA (1) EDIFICACIÓN EN DOS (2) PISOS DESTINADA A SIETE (7) UNIDADES DE COMERCIO Y SERVICIOS CONVENCIONALES, LA INTERVENCIÓN CONSISTIÓ EN EL CAMBIO DE USOS, REFORZAR, MODIFICAR LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE Y AMPLIAR UNA PARTE DEL MISMO.

También estableció el siguiente cuadro de áreas, que será fuente de los datos utilizados en la valoración comercial:



**SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS**
REGIONAL
BOGOTÁ D.C. &
CUNDINAMARCA

Consultas Técnicas • Eventos • Concursos • Avalúos • Prefactibilidad de Proyectos • Conciliación y Arbitraje

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	500.00
SÓTANO (S)	0.00
SEMISÓTANO	0.00
PRIMER PISO	240.02
PISOS RESTANTES	390.65
TOTAL CONSTRUIDO	630.67
LIBRE PRIMER PISO	259.98

Fuente : licencia urbanística LC 14-3-0379 DEL 3 DE ABRIL DE 2014.



CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C. / Salida
Fecha: 16/12/2023 3:38:52 p. m.
Salida VUR No: 25-3-27181
Concepto: 257031
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., **16 DIC 2023**

Señores:
CONVERTOR PLUS SAS
fabmenga@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: CONCEPTO DE USO CU3-25-7031

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, me permito informarle que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", el predio se localiza en la Unidad de Planeamiento Local UPL Centro Histórico en Tratamiento de Conservación – Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB) con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACION	
DIRECCIÓN ACTUAL: KR 4 6 D 84	CHIP: AAA0033EOJH
LOCALIDAD: CANDELARIA	BARRIO: SANTA BARBARA
UPL CENTRO HISTÓRICO – PEMP – CHB	Decreto: 555 de 2021 - Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad: AA R: Con Actividad Económica en la Vivienda.	Tratamiento: Conservación Integral CO1 – N2

De conformidad con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio presenta la siguiente condición:

- El predio hace parte del Área **Afectada** del Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá – PEMP – CHB aprobado mediante Resolución 0088 del 06 de abril 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", **modificado parcialmente por la Resolución 0092 del 24 de febrero de 2023** "Por la cual se modifica la Resolución 88 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".

Al respecto, el artículo 83 del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión, general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", indica:

*"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." (Sublíneas fuera de texto).*

En este sentido, para el predio objeto de consulta, el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá – PEMP- CHB, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

NORMA URBANA GENERAL	Tratamiento Urbanístico: CO1 – Conservación Integral.
	Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.
	Área de Actividad Residencial: AA R: Con Actividad Económica en la Vivienda.
	Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial.



Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

NORMA URBANA ESPECÍFICA	KP 46 D 84 (N2-TT-G2)	<p>• Nivel de Intervención: N2</p> <p>Conservación de tipo Arquitectónico.</p>	<p>Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de Influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material.</p>	<p>Tipos de Obras Permitidas:</p> <p>Primeros auxilios, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento.</p>
		• En Zona de Afectada.		
		• Colinda con predios en Niveles de Intervención 4.		
• Sin frente a corredores de comercio y servicios consolidados				

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 2 (N2), en Zona de Afectada y colindante con BIC, - Nivel 4, El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural es la Entidad responsable en el régimen de autorizaciones para intervenciones; esto de acuerdo con lo estipulado en el artículo 42 de la Resolución 0092 de 2023.

USO

- En relación con su consulta específica para los usos de **SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**, el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), establece lo siguiente:
 - DOTACIONAL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (ESCALA ZONAL)** clasificado este como (Servicios de la Administración Pública) – SE PERMITE siempre que se cumpla con lo siguiente:
- ZON – Menor o Igual a 4.200 m2 – Uso Principal Notas (10)**

NOTAS GENERALES

- En todos los casos siempre se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad de acuerdo con las normas de la referencia.
- Se debe desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico.
- Con el fin de garantizar la sostenibilidad de los inmuebles, se podrán admitir condiciones excepcionales de uso y de acciones de mitigación urbanísticas previa aprobación de la entidad competente de acuerdo con las posibilidades de adecuación del inmueble, primando la conservación del patrimonio construido.
- No se permiten nuevos equipamientos por desarrollo individual en área de actividad residencial AA-R. Los existentes, identificados como "Equipamientos Existentes en Centro Histórico" (EECH) en el Plano de Áreas de Actividad, deberán tramitar la licencia de construcción en un plazo máximo de tres años, siempre y cuando el uso esté permitido por la norma vigente previa a la aprobación del presente Plan, y dando cumplimiento a las acciones de mitigación establecidas en la presente Resolución. Constituyen las áreas, edificaciones, espacios y dotaciones destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales y difusión de conocimientos, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura etc.
- Equipamientos de difusión cultural y científica: Museos, centros culturales y artísticos, salas de exhibición, galerías, teatros, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos.
- Equipamientos de información y memoria: bibliotecas, hemerotecas, cinematecas, centros de documentación.



Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

NOTAS ESPECÍFICAS

Nota (10): No se permite en inmuebles con tipo arquitectónico T4 (N/A).

ACCIONES DE MITIGACIÓN AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL

- En todos los usos se deberán garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con la normativa vigente.
- Las acciones de mitigación ambientales asociadas a vertimientos, emisión de contaminantes producidos por fuentes fijas, vibraciones, olores ofensivos y requisitos sanitarios deberán cumplirse de acuerdo con el Anexo 8 Cuadro 1, Usos del Suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.

CONDICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL

- Se consideran equipamientos de proximidad aquellos clasificados como de escala zonal.
- No se consideran como equipamientos culturales los espacios adaptados de forma temporal para actividades culturales.

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fe; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: PAUL ORTIZ VILLALBA
REVISÓ: MARCELO GONZALEZ



[illegible]

CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		Nº DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN		13-3-2464	2
Licencia de Construcción No.		FECHA DE RADICACIÓN	
LC 14-3-0379		25-oct-2013	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 03 ABR 2014	FECHA DE EJECUTORIA: 23 MAY 2014	CATEGORÍA: III	
DIRECCIONES: KR 4 5 D 84 (ACTUAL)			
7. Impuestos			
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.
Delineación	07200010019856	03-abr-14	1155
			\$ 0
8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA			
<p>Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 39, Numeral 1 Decreto 1469 de 2010).</p> <p>Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 39 Numeral 3 Decreto 1469 de 2010.)</p> <p>Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994, del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.</p> <p>Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 53 del Decreto 1469 de 2010.</p> <p>Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área; en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos (Artículo 39 Numeral 6 del Decreto 1469 de 2010.)</p> <p>Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. (Artículo 39 Numeral 9 del Decreto 1469 de 2010.)</p> <p>Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida. (Artículo 39 Numeral 9 del Decreto 1469 de 2010.)</p> <p>Dar cumplimiento por parte del constructor a las disposiciones contenidas en las normas colombiana de diseño de construcción sismorresistente NSR-10 Capítulo J, K y demás normas vigentes. (Artículo 39 Numeral 10 del Decreto 1469 de 2010.)</p> <p>El replanteo será de entera responsabilidad del constructor; éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos.</p> <p>Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por la DPAE - Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generales para la protección del espacio público.</p> <p>Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.</p> <p>Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.</p> <p>De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los titulares del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.</p> <p>Cuando el proyecto por disposición de la FOPAE deba cumplir con los términos de referencia descrito para la fase II por remoción en masa y estos generen modificaciones al proyecto, el interesado deberá tramitar ante una curaduría urbana la modificación de la licencia correspondiente.</p> <p>Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Decreto 1469 del 2010, Artículo 39 Numeral 8.)</p>			

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

4.1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se localiza localizado en el costado oriental de la Carrera 4 con Calle 6D, haciendo esquina en la calle 7 de la ciudad de Bogotá D. C.



4.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE

Lote de terreno con construcción destinada a oficinas, no sometido a régimen de propiedad horizontal.

4.3 USO ACTUAL

Al momento de la inspección técnica el inmueble se encontró en des uso, se sabe que funcionaron oficinas y aulas para formación.

4.4 TERRENO

4.4.1 ÁREA

A continuación se presenta la discriminación de área de terreno para el inmueble objeto de avalúo:

DIRECCIÓN	ÁREA (M ²)
KR 4 6D 84	500,00

FUENTE: Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con Folio de Matricula Inmobiliaria N° 50C-1091297.

4.4.2 LINDEROS

Los registrados en el certificado de tradición y libertad suministrado.

FUENTE: Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con Folio de Matricula Inmobiliaria N° 50C-1091297.

4.4.3 FORMA Y TOPOGRAFÍA

Lote de forma irregular y topografía inclinada en toda su extensión.

4.4.4 FRENTE SOBRE VÍAS PÚBLICAS

El predio cuenta con dos frentes sobre la carrera 4 y la Calle 6d.

4.4.5 DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de un inmueble de dos pisos, con garaje descubierto para el estacionamiento de vehículos en zona dura –con acceso directo desde la fachada, a donde se pueden ubicar más vehículos-.

4.4.6 NÚMERO DE PISOS

dos (2) pisos.



4.4.7 DEPENDENCIAS

El inmueble se encuentra distribuido así:

DEPENDENCIAS
NIVEL UNO: <ul style="list-style-type: none">• Batería de baños• Escaleras de cambio de nivel• Hall de acceso• Salón• Batera de baños• Siguiendo salón• Escaleras para el piso dos• espacio abierto con salida sobre la carrera• cuarto para rack• cocina debajo de las escaleras
NIVEL DOS: <ul style="list-style-type: none">• salón en L• batería de baños• siguiente salón• área para oficinas• escaleras• batería de baños• salón



4.4.8 CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

A continuación se presenta el cuadro con la relación de áreas de las dependencias o edificaciones con las que cuenta actualmente el inmueble:

DESCRIPCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA
KR 4 6D 84	630,67

FUENTE: Fuente: licencia urbanística LC 14-3-0379 DEL 3 DE ABRIL DE 2014,

4.4.9 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS INTERIORES

ESTRUCTURA : muros de carga más vigas y columnas - reforzamiento estructural-.

ENTREPISOS : madera.

CUBIERTA	:	En teja española sobre estructura en madera.
FACHADA	:	En estuco pintado, molduras en yeso y piedra.
VENTANERÍA	:	Ventanería en madera y vidrio plano.
ILUMINACIÓN	:	Natural, y artificial con lámparas de techo incrustadas en el cielo raso.
PISOS	:	En madera natural en la mayoría de las dependencias, baldosa cerámica en áreas de servicios, escaleras de madera y baldosas de gress en terrazas.
MUROS	:	En Pañete, estuco y pintura.
TECHO	:	en Pañete, estuco y pintura, cieloraso en paneles estucados y pintados.
BAÑOS	:	Aparatos y acabados de buenas especificaciones, lavamanos con mesones y divisiones en granito, sanitarios ahorradores y puertas en madera.
PUERTAS	:	De acceso algunas con vidrio de seguridad de altura piso a techo y en madera.
COCINA	:	Mueble en acero inoxidable con estufa con lavaplatos.

4.5 VETUSTEZ

Se sugiere una vida transcurrida de 70 años, anotando que el inmueble al momento de la visita se encontró adecuado, modificado y reforzado estructuralmente.

4.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno en general, con presencia de algunas humedades.

4.7 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de iluminación natural y buenas condiciones de iluminación artificial.

4.8 CONDICIONES DE VENTILACIÓN

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de ventilación.

4.9 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Actualmente el inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y red de telefónica, los cuales son prestados por las diferentes empresas de servicios públicos del Distrito Capital.

5. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

5.1 BASES DE VALUACIÓN

las normas específicas del orden Nacional en materia de avalúos se aplican en concordancia con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

En el proceso de valoración del inmueble, se ha empleado el siguiente método:

5.2 METODOLOGÍA CON BASE EN NORMA NACIONAL

• MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

RES 620 DE 2008, ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

5.3 APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA

PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO

Para el caso específico se ha tomado información de oferta de predios de características similares de ubicación, área, topografía, entre otros. De la información obtenida se escogieron los datos más representativos, a los cuales se les descontó un porcentaje de comercialización, que corresponde al descuento que se puede obtener en una transacción directa y de contado.

Es importante anotar que se analiza el valor por metro cuadrado integral sobre construcción, teniendo en cuenta que el BIC materia de estudio está habilitado para oficinas y que las ofertas en la mayoría de los casos presentan las áreas de terreno y construcción con un solo dato que corresponde a la construcción, por tal razón el valor total se lee como un todo, pero se hace la presentación final del valor se realiza con base a lo dictado por la Resolución 620 de 2008 que establece que se debe hacer la presentación del valor separando los componentes de terreno y construcción.

Los datos de oferta del estudio de mercado, corresponden a la muestra encontrada en el sector de localización del inmueble –SANTA BARBARA-.

OFERTAS EN VENTA BARRIO SANTA BARBARA

OFERTAS VENTA												
TIPO	VALOR PEDIDO	VALOR AFECTADO	ÁREA TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	UNITARIO CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR UNITARIO TERRENO	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	FUENTE	
CASA	\$690.000.000	\$655.500.000	280,00	280,00	\$1.100.000	\$308.000.000	\$347.500.000	\$1.241.071	\$2.341.071	1 NIVEL, sala comedor 8 alcobas, estudio 3 baños, cocina sencilla, zona de reposo, piscina en terraza y cementerio, servicios de agua, luz, gas	https://www.fincasra.com.co/casas-en-venta-en-bogota-bogota/10360400	
CASA	\$957.000.000	\$909.150.000	\$360,00	369,80	\$1.100.000	\$406.780.000	\$502.370.000	\$1.395.472	\$2.458.491	Espectacular casa en venta en el Centro Histórico de Bogotá, La Candelaria Centro administrativo, zona segura, vigilada de manera permanente por el ejército y policía debido a su cercanía a la casa Presidencial. Cuenta con impresionantes vistas de ascenso, la casa está ubicada sobre una principal calle y zona privilegiada por recibir turismo, en la zona se puede encontrar Universidades, restaurantes, bares, museos, librerías. Está integrada por dos niveles, en el primer nivel cuenta con 7 habitaciones y 3 baños, cocina integral, zona de lavandería, zona en terraza, dos patios, recientemente remodelado el segundo nivel cuenta con 7 habitaciones, 2 baños, cocina integral e incluye cocina de barra, piso en mármol, patio cubierto zona de lavandería. La casa cuenta con una sala exterior panorámica, espacios amplios y baños altos, excelente iluminación y ventilación. Disponible para uso residencial o comercial. Para más información contactarnos al "77" al correo karenelesos@gmail.com."	https://www.fincasra.com.co/casas-en-venta-en-la-candelaria-bogota/10360400	
CASA	\$3.000.000.000	\$2.850.000.000	808,00	808,00	\$2.100.000	\$1.696.800.000	\$1.153.200.000	\$1.427.228	\$3.527.228	Casa comercial equipada de dos niveles en La Candelaria, sector Sur de Bogotá, con 808 m2 construída en el primer nivel cuenta con recepción, cinco espacios para oficinas o aulas, patio y baños y en el segundo nivel cuenta con sala, nueve espacios adicionales y baños, recepción de gran calidad y ventilación ideal para instituciones educativas, oficinas, centros culturales y proyectos comerciales en una de las zonas más emblemáticas de la ciudad	https://www.metrocuadrado.com/venta-casa-bogota-la-candelaria-5-habitaciones-3-baños-36 https://www.metrocuadrado.com/venta-casa-bogota-la-candelaria-5-habitaciones-3-baños-36 https://www.metrocuadrado.com/venta-casa-bogota-la-candelaria-5-habitaciones-3-baños-36	
CASA	\$5.610.000.000	\$5.329.500.000	1355,00	1355,00	\$2.400.000	\$3.252.000.000	\$2.077.500.000	\$1.533.210	\$3.933.210	Iniciable propiedad con características arquitectónicas de un bien de interés cultural para uso institucional, comercial o familiar. - Edificio compuesto por dos niveles arquitectónicos propios de época. - Escuelas y jardines. - Se trata de una casa de dos pisos, con sala de recepción, 13 alcobas amplias, 2 patios, jardines cubiertos, 4 baños de baño reales en cada piso, pisos en mármol y mármol y pintura en excelente estado	https://www.fincasra.com.co/casas-en-venta-en-la-candelaria-bogota/10360400	
CASA	\$500.000.000	\$475.000.000	156,00	156,00	\$1.500.000	\$234.000.000	\$241.000.000	\$1.544.872	\$3.044.872	piso en baldosa y cerámica, servicios de agua, luz, gas	https://www.fincasra.com.co/casas-en-venta-en-la-candelaria-bogota/10360400	
CASA	\$900.000.000	\$855.000.000	170,00	327,00	\$1.800.000	\$588.600.000	\$266.400.000	\$1.587.059	\$2.614.679	Casa de dos pisos en el barrio Salda en la Candelaria con una de las de 170 metros y área construida de 227 metros. Cuenta con 5 dormitorios con gas natural, el primer nivel un local o apartamento con sala comedor, cocina, baño y área de lavandería y zona de reposo, el segundo nivel cuenta con dos dormitorios con sala comedor, cocina integral baño y zona de reposo. Grande salón en el primer piso. Cercanas vías de acceso como la carrera Bolívar y la calle 8, Carrera del parque Terner, Museo, Plaza Bolívar, centro histórico de Bogotá, Universidad Libre y Museo Salda Clara	https://www.fincasra.com.co/casas-en-venta-en-la-candelaria-bogota/10360400	
CASA	\$3.300.000.000	\$3.135.000.000	712,00	712,00	\$2.800.000	\$1.993.600.000	\$1.141.400.000	\$1.603.090	\$4.403.090	Casa colonial de conservación histórica con más de 150 años de construcción. Interiores y exteriores poseen en los años 70 para mantenimiento en general, en el mejor sector de la ciudad, sobre la calle 10 principal, cerca de museo de Bogotá, barrio con, museo bolívar, casa de arquitectura colonial. Espacios de dos pisos. Cuenta con detalles originales de construcción con Paredes Hacia, acceso a un patio interno hermoso con vegetación y edificios únicos en el sector E	https://www.metrocuadrado.com/venta-casa-bogota-la-candelaria-5-habitaciones-3-baños-36 https://www.metrocuadrado.com/venta-casa-bogota-la-candelaria-5-habitaciones-3-baños-36 https://www.metrocuadrado.com/venta-casa-bogota-la-candelaria-5-habitaciones-3-baños-36	
CASA	\$2.000.000.000	\$1.900.000.000	450,00	450,00	\$2.800.000	\$1.170.000.000	\$730.000.000	\$1.622.222	\$4.222.222	Casa - Hotel en la Candelaria Centro Histórico y Centro de Bogotá, con loggia, salones como el Palacio de Nariño, el Congreso de la República, el Palacio del Libertador, Superintendencia Financiera, edificio central de la OIC, Biblioteca Luis Ángel Arango, Universidad El Dorado de Colombia, Hotel La Opera, Catedral Principal del Rosario y la Plaza de Bolívar.	https://www.metrocuadrado.com/venta-casa-bogota-la-candelaria-5-habitaciones-3-baños-36 https://www.metrocuadrado.com/venta-casa-bogota-la-candelaria-5-habitaciones-3-baños-36 https://www.metrocuadrado.com/venta-casa-bogota-la-candelaria-5-habitaciones-3-baños-36	
CASA	\$2.900.000.000	\$2.465.000.000	540,00	540,00	\$2.800.000	\$1.512.000.000	\$953.000.000	\$1.764.815	\$4.564.815	arquitectura colonial en su fachada. Interior remodelado y adecuado para apartamentos independientes, hoteles, hoteles, museos de arte, restaurantes, galerías, museos, instituciones educativas y oficinas. El centro histórico de la candelaria ofrece una excelente vista panorámica y cultural lo que hace esta casa una excelente opción para inversionistas. La casa son dos patios cubiertos únicos. La casa está en perfectas condiciones arquitectónicas.	https://www.fincasra.com.co/casas-en-venta-en-la-candelaria-bogota/10360400	
CASA	\$4.000.000.000	\$3.800.000.000	844,60	844,60	\$2.700.000	\$2.280.420.000	\$1.519.580.000	\$1.799.171	\$4.499.171	Casa comercial de dos niveles, equipada distribuida así, en el primer nivel, se encuentra una recepción, cinco espacios únicos como aulas y oficinas, patio y baños. En el segundo nivel se encuentra una sala, nueve espacios únicos como aulas y oficinas y baños. Ubicada en el sector Sur de Bogotá, en la candelaria	https://www.metrocuadrado.com/venta-casa-bogota-la-candelaria-5-habitaciones-3-baños-36 https://www.metrocuadrado.com/venta-casa-bogota-la-candelaria-5-habitaciones-3-baños-36 https://www.metrocuadrado.com/venta-casa-bogota-la-candelaria-5-habitaciones-3-baños-36	



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
BOGOTÁ D.C. &
CUNDINAMARCA

Consultas Técnicas • Eventos • Concursos • Avalúos • Prefactibilidad de Proyectos • Conciliación y Arbitraje

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LAS OFERTAS

ANÁLISIS DE OFERTAS VENTA	
INMUEBLE	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN
CASA	\$ 3.933.210
CASA	\$ 4.403.090
CASA	\$ 4.222.222
CASA	\$ 4.564.815
CASA	\$ 4.499.171
PROMEDIO	\$ 4.324.502
NUMERO DE DATOS	5
DESV STD	\$ 227.159
COEF DE VARIA	5,25%
RAÍZ N	2,24
T STUDENT	1,746
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.501.824,55
LIMITE INFERIOR	\$ 4.147.178,84
VALOR ADOPTADO	\$ 4.501.824,55

PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor del componente construcción original, se ha empleado el MÉTODO DE ROSS - HEIDECKE, Método que ha sido diseñado para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de estas permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad, sin tener en cuenta la edad, según la siguiente tabla:

ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE	PUNTAJE CATASTRAL
1,00	Nuevo, no requiere reparación	Óptimo (O)	0,000%	
1,50		Muy bueno (MB)	0,032%	>65
2,00	Requiere reparaciones de poca importancia	Bueno (B)	2,520%	55-64
2,50		Intermedio (I)	8,090%	45-54
3,00	Necesita reparaciones sencillas	Regular (R)	18,100%	35-44
3,50		Deficiente (D)	33,200%	25-34
4,00	Necesita importantes reparaciones	Malo (M)	52,600%	16-24
4,50		Muy malo (MM)	75,200%	<15
5,00	Para demolición	Sin valor (DM)	100,000%	

Teniendo en cuenta que el inmueble cuenta con buen estado de conservación, se estima un estado 2, Con una clasificación buena (B).

VALOR DEL M² DE CONSTRUCCIÓN DEPRECIACIÓN SEGÚN HEIDECKE							
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR A DEPRECIAR (\$)	VALOR DEPRECIADO (\$)	VALOR ADOPTADO (\$)	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CASA PRINCIPAL	630,67	2,00	2,520%	\$ 3.200.000,00	\$ 3.119.360,00	\$ 3.119.360,00	\$ 1.967.286.771,20
VALOR CONSTRUCCIÓN						3.119.360,00	1.967.286.771,20

5.4 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA

Teniendo en cuenta el objeto de la valuación con base en el encargo, el desarrollo de este consistió en primer lugar en el uso básico del Método de Comparación o de Mercado, en donde un vendedor interesado es aquel que no está obsesionado ni forzado a vender a cualquier precio, ni dispuesto a esperar por un precio que no sea considerado razonable en el mercado actual.

Se presume que la transacción se realiza entre partes no vinculadas que actúan de forma independiente.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- 6.1 La localización general del inmueble en un sector en la zona centro de la ciudad, específicamente en la denominada Urbanización SANTA BARBARA, zona caracterizada por presentar usos residenciales, comerciales, de oficinas e institucionales.
- 6.2 La ubicación específica del inmueble, localizado en el costado oriental de la Carrera 4 con Calle 6D, haciendo esquina en la calle 7 de la ciudad de Bogotá D.C., vías del sector en buen estado de conservación, sobre las cuales se aprecia los usos residenciales y de oficinas.
- 6.3 Las condiciones de acceso y desalojo del sector, que cuenta con importantes avenidas pertenecientes a la malla vial de la ciudad, que a su vez comunican con cualquier punto de ésta.
- 6.4 La infraestructura urbanística de la zona en relación con vías internas, su estado de iluminación, zonas verdes, arborización, así como de la prestación de todos los servicios públicos.
- 6.5 La reglamentación urbanística vigente que cataloga al inmueble objeto del presente avalúo comercial, en un sector de interés cultural, factor positivo, debido a que la estratificación socioeconómica es uno (1) para el inmueble con destino residencial.
- 6.6 Las características físicas del terreno, en relación con cabida superficial, linderos generales, dimensiones, forma, topografía, relación frente – fondo, ubicación dentro de la manzana (esquinero) y urbanización.
- 6.7 Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble, así como la calidad en los acabados interiores, distribución, iluminación natural,



ventilación, área privada y estado de conservación y mantenimiento.

- 6.8 La oferta y demanda de inmuebles con características similares al avaluado, en el sector y en zonas de alguna manera comparables.
- 6.9 El valor comercial asignado se presenta de manera discriminada (terreno y construcción), pero los valores parciales no se deben tomar por separado, debido a que se trata de un análisis del conjunto.
- 6.10 El valor asignado al terreno está relacionado con la cabida superficiaria consignada en los documentos públicos suministrados por el solicitante.
- 6.11 Así mismo el valor de la construcción se relaciona con el área construida total que se registra para el inmueble en la licencia de construcción.
- 6.12 El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 6.13 El valor asignado por LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS BOGOTÁ D.C. Y CUNDINAMARCA., corresponde al valor comercial, 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.

CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR

- Que la SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS BOGOTÁ D.C. Y CUNDINAMARCA., sus directivos y asociados, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que los Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas del inmueble, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, y de acuerdo con los parámetros exigidos por la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
- De acuerdo con lo anterior se ha determinado el siguiente avalúo comercial:

**7. AVALÚO COMERCIAL
CASA
KR 4 6D 84
SANTA BARBARA
BOGOTÁ D.C.**

VALOR COMERCIAL				
ítem	ÁREA		V/R UNITARIO COMERCIAL	VALOR TOTAL COMERCIAL
TERRENO	500,00	M2	\$ 1.743.757,83	\$ 871.878.916,58
CONSTRUCCIÓN	630,67	M2	\$ 3.119.360,00	\$ 1.967.286.771,20
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 2.839.165.687,78
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN				\$ 4.501.824,55

SON: DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS COLOMBIANOS

Bogotá D.C. 22 de diciembre de 2025

VIGENCIA DEL AVALÚO

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

Atentamente,



CLAUDIA ZÁRATE SALGADO

Valuadora

Mat. Arquitecta N° 2570065326 CND

RAA-AVAL 52057639

MATERIAL FOTOGRÁFICO



vista general del entorno



vista general del entorno



vista general del entorno



vista general del entorno



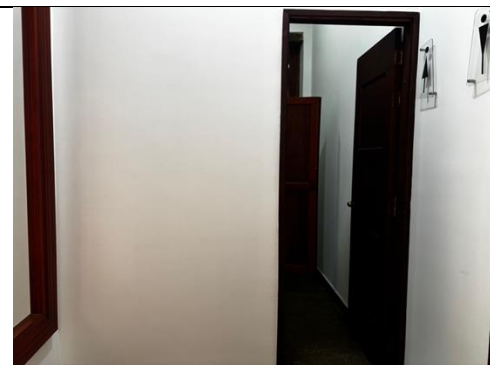
vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
BOGOTÁ D.C. &
CUNDINAMARCA

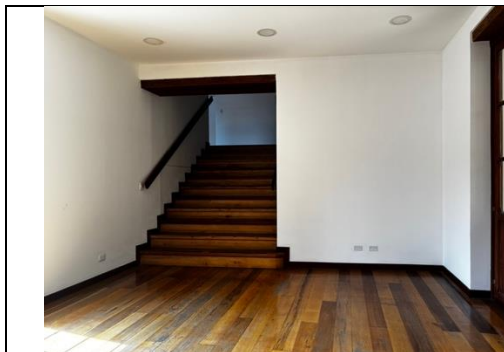
Consultas Técnicas • Eventos • Concursos • Avalúos • Prefactibilidad de Proyectos • Conciliación y Arbitraje



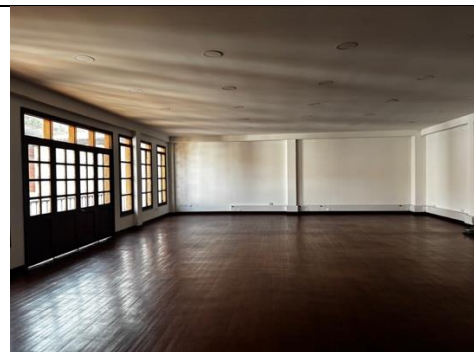
vista general del inmueble



vista general del inmueble



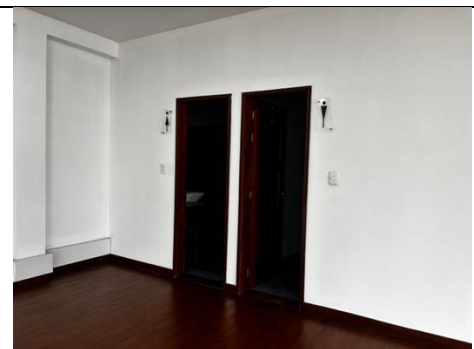
vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
BOGOTÁ D.C. &
CUNDINAMARCA

Consultas Técnicas • Eventos • Concursos • Avalúos • Prefactibilidad de Proyectos • Conciliación y Arbitraje



vista general del inmueble



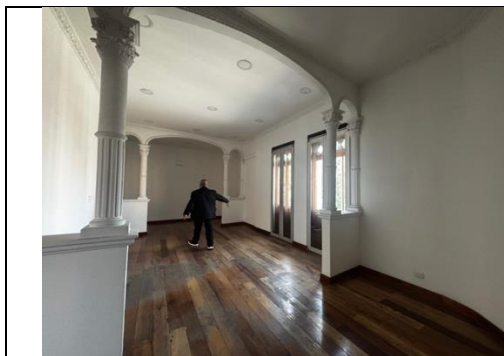
vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
BOGOTÁ D.C. &
CUNDINAMARCA

Consultas Técnicas • Eventos • Concursos • Avalúos • Prefactibilidad de Proyectos • Conciliación y Arbitraje





SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
BOGOTÁ D.C. &
CUNDINAMARCA

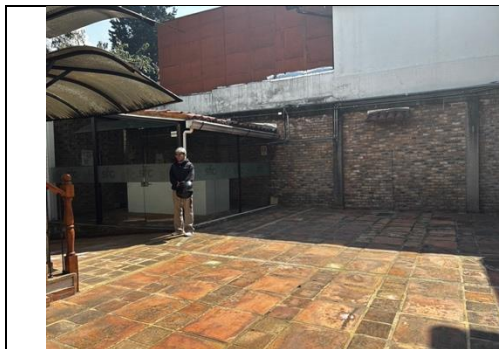
Consultas Técnicas • Eventos • Concursos • Avalúos • Prefactibilidad de Proyectos • Conciliación y Arbitraje



vista general del inmueble



vista general del inmueble



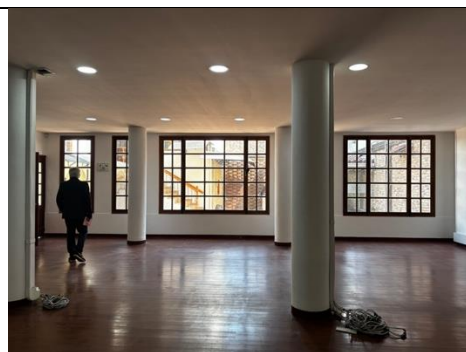
vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
BOGOTÁ D.C. &
CUNDINAMARCA

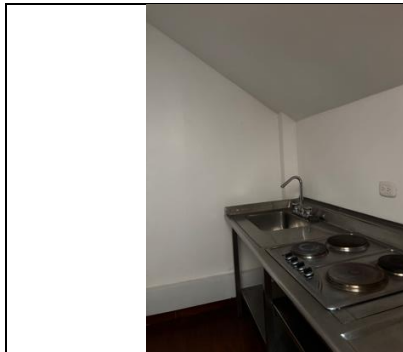
Consultas Técnicas • Eventos • Concursos • Avalúos • Prefactibilidad de Proyectos • Conciliación y Arbitraje



vista general del inmueble



vista general del inmueble



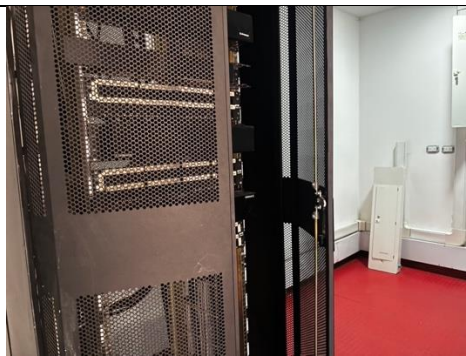
vista general del inmueble



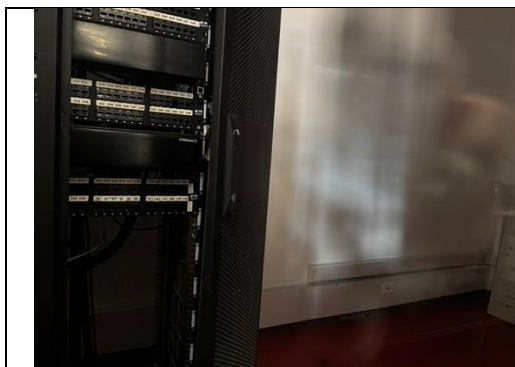
vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



vista general del inmueble



PIN de Validación: b8dd0b24



<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) CLAUDIA TERESA ZARATE SALGADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52057639, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52057639.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA TERESA ZARATE SALGADO 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
06 Jul 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8dd0b24



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
15 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Sep 2020

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
15 Sep 2020

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
15 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8dd0b24



<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
15 Sep 2020

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
15 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Sep 2020

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
15 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
BOGOTÁ D.C. &
CUNDINAMARCA



PIN de Validación: b8dd0b24



<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
15 Sep 2020

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
15 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 45 # 57 - 22
Teléfono: 3108548651
Correo Electrónico: claudiazaratesalgado@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

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) CLAUDIA TERESA ZARATE SALGADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52057639.

El(la) señor(a) CLAUDIA TERESA ZARATE SALGADO 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.



PIN de Validación: b8dd0b24



<https://www.raa.org.co>



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

b8dd0b24

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

