

Radicación Metro de Bogotá

De: Secretaría General y de Asuntos Jurídicos <secretariageneral@ucentral.edu.co>
Enviado el: viernes, 17 de abril de 2026 2:38 p.m.
Para: Radicación Metro de Bogotá; ABEL ANDRES BERNAL OLAYA; NOTIFICACIONES JUDICIALES
CC: PAULA ANDREA LOPEZ LOPEZ; MARIO HENRY CARDENAS GARCIA
Asunto: Objeción informes técnicos de avalúo comercial Universidad Central – proyecto EMB-
Datos adjuntos: Anexos Solicitud Revision Avalúos Ed Violi U Central - proyecto EMB - 17abr2026.pdf; Solicitud Revision Avalúos Ed Violi U Central- proyecto EMB - 17abr2026- signed.pdf

**** Importante: El siguiente correo electrónico proviene de una fuente externa a Empresa Metro de Bogotá S.A., si tiene alguna sospecha o duda sobre su autenticidad, le recomendamos abstenerse de hacer clic en enlaces y archivos adjuntos, y notificar inmediatamente a la Oficina de Tecnologías y Sistemas de Información. ****

Bogotá D.C., 17 de abril de 2026

Señores

Empresa Metro de Bogotá – EMB -

radicacion@metrodebogota.gov.co

abel.bernal@metrodebogota.gov.co

notificacionesjudiciales@metrodebogota.gov.co

Atención: Abel Bernal Olaya Subgerencia de Gestión Predial

Cra. 9 No. 76 – 49, Edificio Nopal TC. Piso 4.

Ciudad



METRO DE BOGOTÁ S.A.
FECHA: 2026-04-17 16:48:07
SDQS:
FOLIOS: 2



Asunto: Objeción informes técnico
Remite: CAROLINA ORTEGÓN PLA
Anexos: 61 Folios
Dep: Subgerencia de Gestión Pre
RAD: EXT26-0009421
Contenido sujeto a verificación

Ref.: Predios objeto de adquisición con destino al proyecto Línea 1 del Metro de Bogotá:

- KR 20 74 66 LC; CHIP: AAA0094F5PP; Matrícula inmobiliaria: 50C-398570 -RES.108 del 18 marzo 2026
- KR 20 74 62 AP 102; CHIP: AAA0094F5RU; Matrícula inmobiliaria: 50C-398571 -RES.110 del 18 marzo 2026
- KR 20 74 62 AP 201; CHIP: AAA0094F5SK; Matrícula inmobiliaria: 50C-398572 -RES.129 del 26 marzo 2026
- KR 20 74 62 AP 301; CHIP: AAA0094F5TO; Matrícula inmobiliaria: 50C-398573 - RES.109 del 18 marzo 2026
- KR 20 74 62 AP 401; CHIP: AAA0094F5UZ; Matrícula inmobiliaria: 50C-398574 - RES.128 del 26 marzo 2026
- KR 20 74 62 AP 402; CHIP: AAA0094F5WF; Matrícula inmobiliaria: 50C-398575 - RES.112 del 19 marzo 2026

Respetados señores,

PAULA ANDREA LÓPEZ LÓPEZ, identificada con la C.C. 30.393.200 de Manizales, en mi calidad de Representante Legal y Rectora de **LA UNIVERSIDAD CENTRAL** institución educativa de carácter privado, de utilidad común sin ánimo de lucro, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada

con el **NIT 860.024.746 1**, con personería jurídica reconocida por el Ministerio de Justicia mediante resolución No. 1876 de junio de 1967, entidad propietaria de los predios de la referencia.

Estando dentro del término establecido en el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014; sin rechazo de oferta, respetuosamente presentamos objeción a los Avalúos realizados a los predios de la Universidad Central, para tal efecto, **adjuntamos dos (2) archivos en formato *PDF***, el primero de ellos contiene la solicitud aquí enunciada, va en 12 folios útiles; el segundo contiene los anexos indicados en el primero, va en 49 folios útiles.

Cordial saludo,

CAROLINA ORTEGÓN PLAZAS
Secretaria General

Secretaría General y de Asuntos Jurídicos

Teléfono 601 7442680 ext.: 2201-3006





Acreditación Institucional de Alta Calidad. Resolución del MEN n.º 8910 de 2023, vigente por 6 años. Vigilada Mineducación.

Alerta legal: este correo electrónico no representa la opinión o el consentimiento expreso de la Universidad Central. La información aquí contenida es confidencial y puede tener la condición de mensaje privilegiado, el cual no puede ser usado ni divulgado a personas distintas de su destinatario. Se prohíbe su retención, uso, grabación, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Si por error recibe este mensaje, devuélvalo a su remitente y elimínelo de su correo.



Bogotá D.C., 17 de abril de 2026

Señores

Empresa Metro de Bogotá – EMB -

radicacion@metrodebogota.gov.co

abel.bernal@metrodebogota.gov.co

notificacionesjudiciales@metrodebogota.gov.co

Atención: Abel Bernal Olaya Subgerencia de Gestión Predial

Cra. 9 No. 76 – 49, Edificio Nogal TC. Piso 4.

Ciudad

Ref.: Predios objeto de adquisición con destino al proyecto Línea 1 del Metro de Bogotá:

- KR 20 74 66 LC; CHIP: AAA0094FSPP; Matrícula: 50C-398570 -RES.108 del 18 marzo 2026
- KR 20 74 62 AP 102; CHIP: AAA0094FSRU; Matrícula: 50C-398571 -RES.110 del 18 marzo 2026
- KR 20 74 62 AP 201; CHIP: AAA0094FSSK; Matrícula: 50C-398572 -RES.129 del 26 marzo 2026
- KR 20 74 62 AP 301; CHIP: AAA0094FSTO; Matrícula: 50C-398573 - RES.109 del 18 marzo 2026
- KR 20 74 62 AP 401; CHIP: AAA0094FSUZ; Matrícula: 50C-398574 - RES.128 del 26 marzo 2026
- KR 20 74 62 AP 402; CHIP: AAA0094FSWF; Matrícula: 50C-398575 - RES.112 del 19 marzo 2026

Respetados señores,

PAULA ANDREA LÓPEZ LÓPEZ, identificada con la C.C. 30.393.200 de Manizales, en mi calidad de Representante Legal y Rectora de **LA UNIVERSIDAD CENTRAL** institución educativa de carácter privado, de utilidad común sin ánimo de lucro, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el **NIT 860.024.746 1**, con personería jurídica reconocida por el Ministerio de Justicia mediante resolución No. 1876 de junio de 1967, entidad propietaria de los predios de la referencia.

Estando dentro del término establecido en el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, el cual modifico el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014; sin rechazo de oferta, respetuosamente presentamos objeción a los Avalúos realizados a los predios de la Universidad Central los cuales se relacionan a continuación:

1. CARRERA 20 74 66 LC, **50C-398570**; Res. No. 108 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-354 RT No. 1647 del 30 de diciembre de 2025.
2. CARRERA 20 74 62 AP 102, **50C-398571**; Res. No. 110 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-356 RT No. 1649 del 31 de diciembre de 2025.



3. CARRERA 20 74 62 AP 201, **50C-398572**; Res. No. 129 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-349 RT No. 1644 del 30 de diciembre de 2025.
4. CARRERA 20 74 62 AP 301, **50C-398573**; Res. No. 109 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-355 RT No. 1648 del 30 de diciembre de 2025.
5. CARRERA 20 74 62 AP 401, **50C-398574**; Res. No. 128 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-351 RT No. 1646 del 30 de diciembre de 2025.
6. CARRERA 20 74 62 AP 402, **50C-398575**; Res. No. 112 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-350 RT No. 1645 del 30 de diciembre de 2025.

De manera comedida, solicitamos la revisión de los informes técnicos de avalúo comercial y en consecuencia el ajuste de los correspondientes valores establecidos en dichos informes.

Lo anterior, considerando que se evidencian aspectos que inciden de manera errada en la determinación del valor final; por lo tanto, se considera pertinente realizar una nueva verificación de los avalúos, garantizando así que estos reflejen de manera adecuada las condiciones reales de los bienes y los parámetros técnicos que rigen este tipo de valoraciones.

Los informes técnicos de avalúo comercial presentado por la EMB, indican que para la determinación del valor comercial se aplicó el *método de comparación o de mercado* (Sic).

Por parte de nuestra institución, cada lustro realizamos un avalúo comercial de los inmuebles, con el objetivo de actualizar los valores con fines de asegurabilidad, el ultimo avalúo realizado por la Universidad Central de los predios en mención, data de marzo de 2023; (Avalúo comercial 0867-2023 Apartamentos y local en PH Av. Carrera 20 74-62).
(Documento adjunto)

En el avalúo adjunto por la Universidad Central, también se utiliza el *método comparativo de mercado*, aplica formulas aritméticas y estadísticas para la obtención del valor promedio con el empleo de la desviación estándar y el coeficiente de variación.




En la página 27 del avalúo contrata do por la Universidad en el año 2023 se detalla la muestra del mercado así:

Muestra de mercado

No.	Tipo	Características	Ubicación	Area Privada (m²)	Valor total	Valor Ajustado (Copl)	Valor (Copl/m²)	Fuente	Foto	Link
1	Apartamento	Apartamento de 74 metros cuadrados, 2 alcobas, cuarto y baño de servicio, suite comedor, dos baños, cocina integral a gas, piscina de repique, playground y docapito. Cerca a universidades. Lindo apartamento de 76 Mts2, con alacove, baño suite, suite, comedor, cocina integral, zona de reposo, cuarto de servicio, salón de servicio, depósito, sala y living y iluminación natural. R	La Perla Nueva más de 20 años	74.00	\$ 480.000.000	\$ 414.000.000	\$ 5.594.595	BIMALO INMOBILIARIA S.A.S. 6012367000		https://www.metro.co.uk/real-estate/apartamentos-bogota
2	Apartamento		La Perla Nueva más de 20 años	70.00	\$ 308.000.000	\$ 477.000.000	\$ 6.814.285	BRESC SAS 3111111111		https://www.metro.co.uk/real-estate/apartamentos-bogota

CONTACTO:

Cra. 5 n.º 21-38
PBX: 601 323 98 68
Bogotá, Colombia

3	Apartamento	Excelente apartamento con excelente ubicación. Su zona social es acogedora y luminosa, lo cual le permitirá tener un espacio agradable para compartir momentos especiales en familia. Apartamento en edificio privado con excelente ubicación,	El Nogal Más de 20 años	115.00 \$	800,000,000 \$	720,000,000 \$	6,260,670	Forma Inmobiliaria 6013000164		etb/venta-apartamento-bogota-la-porcelanosa-3-habitaciones-3 https://www.w/metrocuadrado.com/mnu/etb/venta-apartamento-bogota-la-porcelanosa-2-habitaciones-2 https://www.metrocuadrado.com/mnu/etb/venta-apartamento-bogota-la-porcelanosa-2-habitaciones-2
4	Apartamento	Excelente apartamento con excelente ubicación, localizado en un séptimo piso, exterior, esquinero, excelente iluminación y espectacular vista a los cerros orientales.	El Nogal Más de 20 años	71.00 \$	495,000,000 \$	445,500,000 \$	6,274,648	Engel & Volkers 6017454111		etb/venta-apartamento-bogota-la-porcelanosa-2-habitaciones-2 https://www.metrocuadrado.com/mnu/etb/venta-apartamento-bogota-la-porcelanosa-2-habitaciones-2
5	Apartamento	Apto luminoso, amplios espacios, cocina abierta, hall de acobals, 2 garajes en línea, depósito, muy bien ubicado con facil vías de acceso.	El Nogal Más de 20 años	113.00 \$	679,000,000 \$	611,100,000 \$	5,407,965	EXITO INMOBILIARIO SAS 6014966336		etb/venta-apartamento-bogota-la-porcelanosa-2-habitaciones-2 https://www.metrocuadrado.com/mnu/etb/venta-apartamento-bogota-la-porcelanosa-2-habitaciones-2
6	Apartamento	EXCELENTE APARTAMENTO EN EL NOGAL, TOTALMENTE REMODELADO AREA 113 MTS2., PISO 5 INTERIOR, CON MUY BUENA LUZ., TRES HABITACIONES LA PRINCIPAL	El Nogal Entre 10 y 20 años	113.00 \$	720,000,000 \$	648,000,000 \$	5,734,513	VIVIENDA ACTUAL 3107890839		etb/venta-apartamento-bogota-la-porcelanosa-3-habitaciones-3 https://www.metrocuadrado.com/mnu/etb/venta-apartamento-bogota-la-porcelanosa-3-habitaciones-3

Se realizan ajustes de homogenización de la muestra de la tabla, ajustando los factores correspondientes.

Así mismo se realiza operaciones de ajuste mediante los factores de las *Tablas de Fitto y Corvini*, la cual es la herramienta técnica para calcular la depreciación física de los inmuebles, para determinar la pérdida de valor de un edificio con base en su edad, vida útil y estado de conservación.

Y luego de realizar el análisis estadístico se obtiene, el siguiente cuadro:

Valor promedio m²	\$	5,897,996
Valor mínimo m²	\$	5,407,965
Valor máximo m²	\$	6,274,648
Desviación	\$	368,704
Coef. Var		6.25%
Media mas 1 dev	\$	6,266,699
Media menos 1 dev	\$	5,529,292
Valor adoptado m²	\$	5,900,000

En el documento adjunto, Avalúo comercial 0867-2023 Apartamentos y local en PH Av. Carrera 20 74-62, se detalla los elementos aplicados al avalúo y en la comprobación de valor y se realiza certificación del valor de reposición.
(Documento adjunto)

Por parte de la EMB en los informes técnicos de avalúo comercial RT No. 1647 del 30 de diciembre de 2025; RT No. 1649 del 31 de diciembre de 2025; RT No. 1644 del 30 de diciembre de 2025; RT No. 1648 del 30 de diciembre de 2025; RT No. 1646 del 30 de diciembre de 2025 y RT No. 1645 del 30 de diciembre de 2025; no aplican las *Tablas de Fitto y Corvini*, como tampoco realizan la homogenización de los valores referencia para el desarrollo del método comparativo de mercado.



Dichos informes técnicos de avalúo comercial emitidos por La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, plantean la hipótesis de la necesidad de deducir del valor promedio del método comparativo de mercado, un valor por la adecuación de los predios, según el informe, porque es necesario la reconstrucción de la totalidad de los inmuebles; pero para determinar el valor de las adecuaciones no presenta ningún elemento técnico con el cual se pueda establecer el alcance de la reconstrucción, como tampoco detalla que obra civil se debe realizar y ahí sí estimar el valor de la adecuación. Los informes se limitan a presentar un valor aleatorio, para la presunta adecuación del predio y luego la deduce del valor promedio, sin ningún tipo de aclaración o evidencia técnica de su pertinencia.

Otro aspecto contradictorio para revisar es que, los datos de La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, son contradictorios, comoquiera que, si comparamos el valor del avalúo comercial de cada uno de los informes, con **las certificaciones catastrales** emitidas el 21 de enero del año 2026 por la misma Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, (Documentos adjuntos) encontramos lo siguiente, para cada uno de los predios:

► CARRERA 20 74 66 LC, **50C-398570**; CHIP: AAA0094FSPP;

Avalúo RT No. 1647 del 30 de diciembre de 2025, por valor de **\$327.632.700**

Certificación Catastral con Rad. 38388

Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
01/11/2006	SANTA FE DE	55	050C00398570
Información Económica			
Años	Valor Avalúo	Año de	
1	\$399,677,000	2026	
2	\$387,652,000	2025	
3	\$352,971,000	2024	
4	\$323,906,000	2023	
5	\$301,330,000	2022	
6	\$305,659,000	2021	
7	\$303,414,000	2020	
8	\$359,910,000	2019	
9	\$289,571,000	2018	
10	\$237,314,000	2017	

Como claramente se evidencia el avalúo comercial se aleja por mucho del valor catastral inclusive de años anteriores.

CONTACTO:

Cra. 5 n.º 21-38
PBX: 601 323 98 68
Bogotá, Colombia



► CARRERA 20 74 66 AP 102, **50C-398571**; CHIP: AAA0094FSRU;

Avalúo RT No. 1649 del 31 de diciembre de 2025, por valor de **\$375.371.940**

Certificación Catastral con Rad. 38393

Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
01/11/2006	SANTA FE DE	55	050C00398571

Información Económica		
Años	Valor Avalúo	Año de
1	\$856,595,000	2026
2	\$806,394,000	2025
3	\$760,684,000	2024
4	\$692,865,000	2023
5	\$642,579,000	2022
6	\$655,622,000	2021
7	\$650,806,000	2020
8	\$754,157,000	2019
9	\$611,068,000	2018
10	\$510,495,000	2017

Aquí claramente se evidencia que el avalúo comercial es casi la mitad del valor catastral de la vigencia 2017, es decir, no se acerca ni siquiera al valor catastral de nueve años atrás.

► CARRERA 20 74 66 AP 201, **50C-398572**; CHIP: AAA0094FSSK;

Avalúo RT No. 1644 del 30 de diciembre de 2025, por valor de **\$295.667.400**

Certificación Catastral con Rad. 38395

Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
5/10/2006	SANTA FE DE	55	050C00398572

Información Económica		
Años	Valor Avalúo	Año de
1	\$691,989,000	2026
2	\$659,799,000	2025
3	\$614,106,000	2024
4	\$562,440,000	2023
5	\$522,973,000	2022
6	\$529,676,000	2021
7	\$525,785,000	2020
8	\$614,758,000	2019
9	\$496,880,000	2018
10	\$412,156,000	2017



► CARRERA 20 74 66 AP 301, **50C-398573**; CHIP: AAA0094FSTO;

Avalúo RT No. 1648 del 30 de diciembre de 2025, por valor de **\$278.214.150**

Certificación Catastral con Rad. 38418

Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
1/11/2006	SANTA FE DE	55	050C00398573

Información Económica		
Años	Valor Avalúo	Año de
1	\$367,887,000	2026
2	\$357,762,000	2025
3	\$324,844,000	2024
4	\$299,914,000	2023
5	\$279,895,000	2022
6	\$281,191,000	2021
7	\$279,125,000	2020
8	\$331,723,000	2019
9	\$286,783,000	2018
10	\$216,851,000	2017

Se observa que el avalúo comercial se aleja por mucho del valor catastral incluso de años anteriores.

► CARRERA 20 74 66 AP 401, **50C-398574**; CHIP: AAA0094FSUZ;

Avalúo RT No. 1646 del 30 de diciembre de 2025, por valor de **\$300.929.250**

Certificación Catastral con Rad. 38399

Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
25/10/2006	SANTA FE DE	55	050C00398574

Información Económica		
Años	Valor Avalúo	Año de
1	\$491,514,000	2026
2	\$475,365,000	2025
3	\$435,902,000	2024
4	\$402,729,000	2023
5	\$376,086,000	2022
6	\$377,000,000	2021
7	\$374,231,000	2020
8	\$441,857,000	2019
9	\$356,025,000	2018
10	\$292,908,000	2017

Se observa que el avalúo comercial se aleja por mucho del valor catastral incluso de años anteriores.



► CARRERA 20 74 66 AP 402, **50C-398575**; CHIP: AAA0094FSWF;

Avalúo RT No. 1645 del 30 de diciembre de 2025, por valor de **\$276.941.150**

Certificación Catastral con Rad. 38404

Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
5/08/2006	BOGOTÁ D.C.	55	050C00398575

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de
1	\$367,887,000	2026
2	\$357,752,000	2025
3	\$324,844,000	2024
4	\$300,742,000	2023
5	\$281,084,000	2022
6	\$281,191,000	2021
7	\$279,125,000	2020
8	\$331,723,000	2019
9	\$266,783,000	2018
10	\$218,334,000	2017

Se observa que el avalúo comercial se aleja por mucho del valor catastral incluso de años anteriores.

Otra inconsistencia, que se presenta en todos y cada uno de los informes técnicos de avalúo, en la información general y la descripción del predio se indica como destino económico el dotacional privado, información que es coherente con el uso real y guarda convergencia con la incluida en la información fiscal del predio, comoquiera que, en la información para determinar el impuesto predial y la que maneja en la Secretaria de Hacienda, el predio es de uso dotacional, información que se ha mantenido desde la adquisición por parte de la Universidad Central desde hace ya más de veinte años.

Los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia desconocen este hecho, toda vez que, **La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD- vulnera la seguridad jurídica como principio de gestión catastral**, de conformidad al artículo 2.2.2.1.2. del Decreto 148 de 2020 Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.

Además de los principios de la función administrativa, el ejercicio y la regulación de la gestión catastral se orienta por principios legamente establecidos los cuales deben

CONTACTO:

Cra. 5 n.º 21-38
PBX: 601 323 98 68
Bogotá, Colombia



ser respetados en todas las actuaciones de la UAECD, entidad que debe velar por el servicio público de gestión catastral garantizando la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional.

Objetivo que es vulnerado de manera flagrante, como claramente se observa en los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, toda vez que, desconoce la información que la misma entidad -UAECD- ha tabulado durante años.

Información que, ha servido como base para la liquidación del impuesto predial durante los últimos diez años y más. Información que ha sido utilizada como referencia de los estados financieros de la institución, lo que configura una legítima confianza, de la valoración de los predios de la Universidad Central en varios ámbitos, como los son el fiscal, patrimonial, contable incluso en materia de asegurabilidad.

La administración, en este caso en cabeza de la -UAECD-, con los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, ha brindado información contradictoria, diametralmente opuesta a información que la misma entidad maneja, lo cual configura un quebrantamiento de la seguridad jurídica, en detrimento de los derechos de los administrados.

Así mismo, es obligación de los gestores catastrales y en especial de la -UAECD- suministrar permanentemente la información catastral en el Sistema Nacional de Información Catastral -SINIC, de manera oportuna, completa, precisa y confiable conforme a los mecanismos definidos por la autoridad reguladora; garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperabilidad de la información que se genere con el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o la herramienta tecnológica que haga sus veces; cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio, entre otras.

De conformidad con el marco normativo en materia de gestión catastral la -UAECD-, debe implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente a la realidad del mismo; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral; en otras palabras, debe existir una actualización permanente de la información catastral y no realizar actuaciones que



generen inseguridad jurídica y este en contradicción con la información que la misma entidad maneja y publica a los ciudadanos.

La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito. Es función directa de los gestores catastrales, en el caso que nos ocupa, la -UAECD- debe realizar actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Y no como en el caso de los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, donde se desconoce de raíz la información que esa misma entidad manejaba y ahora indicar que, como se trata de un avalúo comercial el avalúo catastral no es referente, ni se tiene en cuenta dentro del proceso de negociación directa en el proceso de *'expropiación'* dentro de la gestión inmobiliaria del proyecto primera línea del Metro de Bogotá.

La administración en cabeza de la UAECD y la EMB, argumentar que en la determinación del **avalúo comercial** de los predios de la referencia se aplica la Resolución Número 620 del 23 de septiembre de 2008.

Sin embargo, cuando se hace revisión del marco normativo en materia de Avalúo Catastral, se hace la remisión al Decreto 148 de 2020 y la Ley 1955 de 2019 que modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015; donde se establece que, la **determinación del valor catastral de un inmueble** será realizada a través de avalúas puntuales o masivos por los Gestores Catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), además se consagra que para la determinación de los avalúas catastrales será necesaria la estimación del valor comercial del inmueble con la utilización de los mismos métodos que se establece pen la Resolución 620 de 2008, lo que demuestra con suficiencia que dichas valúas debe guardar coherencia.

Circunstancia, que no está presente en los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, en dichos informes, se prestan unas cifras que están en algunos casos cuarenta y cinco por ciento (45%) por debajo del valor catastral, generando un **detrimento patrimonial a la Universidad Central**.

Si comparamos el avalúo comercial de EMB 2026, con el avalúo contratado por la Universidad Central en el año 2023 tenemos la siguiente información:



Predio	Avalúo Comercial EMB 2026	Avaluo Comercial Universidad Central 2023	Diferencia	Diferencia porcentual
LC	\$ 327.632.700	\$ 407.985.000	-\$ 80.352.300	19%
102	\$ 375.371.940	\$ 877.778.400	-\$ 502.406.460	57%
201	\$ 295.667.400	\$ 709.121.000	-\$ 413.453.600	58%
301	\$ 278.214.150	\$ 375.535.000	-\$ 97.320.850	25%
401	\$ 300.929.250	\$ 503.706.000	-\$ 202.776.750	40%
402	\$ 276.941.150	\$ 375.535.000	-\$ 98.593.850	26%
	\$ 1.854.756.590	\$ 3.249.660.400	-\$ 1.394.903.810	

En los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, se desconoce el uso real y la destinación económica de los predios, aunque en la descripción general de los inmuebles se identifica de manera correcta su destino económico como Dotacional Privado, más adelante en el informe se desconoce tal circunstancia y terminan realizando cálculos como si fuera un predio de vivienda urbana y luego castigando aún más al valor final indicando que deben realizarse adecuaciones de obras civiles para que puedan ser utilizados como vivienda urbana, es decir, desconoce su uso real y fiscal para luego castigar el precio tasando adecuaciones las cuales se restan del precio promedio de la investigación de mercado.

Es de resaltar que, se desconoce el uso real y fiscal de los predios, se desconoce información que ha sido previamente tabulada por la UAECD; y para justificar dicha incoherencia, se castiga aún más el valor del predio tasando unas adecuaciones para supuestamente que el predio este habilitado como de uno de vivienda, circunstancia por demás ilógica. Incluso dichas adecuaciones no están sustentadas en los informes cuestionados en el presente escrito.

De igual manera, se omite la integración de las áreas comunes y el terreno pues solo estima las '*áreas privadas*', sin tener en cuenta que, para el caso que nos ocupa la enajenación recae sobre todo el inmueble de manera integral, elementos que no se aclaran dentro del informe de la UAECD.

Como puede observarse, durante más de una década los predios han sido valuados por la UAECD para fines fiscales, y solo hasta la entrada en vigencia del proyecto metro, es cuando la administración hace evidente tal disparidad, omitiendo sus obligaciones legales de garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperabilidad de la información que se genere, suministrando información de manera oportuna, completa, precisa y confiable en aras de mantener la seguridad jurídica en materia catastral.



Así las cosas, los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, se configuran como una prueba de la omisión de los deberes legales de la administración en materia catastral, en consecuencia, se genera un detrimento patrimonial para la Universidad Central, pues en materia fiscal si es cierta la tesis de la administración, esta ha hecho incurrir en el error al administrado con liquidaciones fiscales alejadas de la realidad del predio y ahora generando un empobrecimiento sin causa de la Universidad Central.

En este orden de ideas, solicitamos una revisión de todos y cada uno de los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, con el objetivo de evitar el menoscabo patrimonial de la Universidad Central, comoquiera que, se configura una ventaja patrimonial, para el caso nuestra negativa. Esto con ocasión de la incoherencia de los informes y la omisión de información que ha sido tabulada directamente por la entidad que realizó el avalúo, que no es nueva y ha sido manejada por la administración hace mucho tiempo; lo que genera un empobrecimiento correlativo, lo cual significa que la ventaja obtenida por el enriquecido haya costado algo al empobrecido, o sea que a expensas de éste se haya efectuado el enriquecimiento. Es necesario aclarar que, la ventaja del enriquecido puede derivar de la desventaja del empobrecido, o, a la inversa, la desventaja de éste derivar de la ventaja de aquél, se genera desequilibrio entre los dos patrimonios se haya producido sin causa jurídica justificada.

En esta materia, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha dado aplicación a este principio general del derecho para solucionar situaciones inequitativas generadas por el desplazamiento patrimonial sin que medie causa jurídica que lo justifique, siendo tal vez uno de los más recurrentes en esta materia el de la ejecución de prestaciones, obras o la entrega de bienes sin que medie contrato estatal perfeccionado de acuerdo con las normas que rigen el tráfico jurídico de los Contratos del Estado u otra causa jurídica que justifique el desplazamiento patrimonial, como sucede en el asunto que nos ocupa.

Como claramente se evidencia, existen varias inconsistencias y contradicciones que sustentan la necesidad de realizar la revisión de los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, con el objetivo de evitar no solo los perjuicios enunciados a la Universidad Central, sino también, para evitar la ineficacia del negocio jurídico y se abra paso la acción de responsabilidad por el enriquecimiento injusto con miras a obtener el restablecimiento del patrimonio empobrecido de esta institución.



Tal y como se indicó al inicio del escrito, la revisión se solicita en aras de llegar a un acuerdo y aceptar la oferta dentro de etapa de negociación directa, en la gestión inmobiliaria de los predios de propiedad de la Universidad Central con destino al proyecto primera línea del metro de Bogotá.

Finalmente, reiteramos nuestra buena disposición con miras de la satisfactoria realización de un acuerdo de negociación directa, en esta etapa de enajenación voluntaria, dentro del proceso de adquisición predial con destino al proyecto Línea 1 del Metro de Bogotá. Toda vez que, la Universidad Central, en virtud de su objeto social y aunque tiene de carácter privado, su vocación es sin ánimo de lucro y propende por el bienestar general, siempre en pro de la educación y del proyecto de país desde este ámbito; por lo tanto, esperamos una respuesta satisfactoria y así fortalecer la institución en el cumplimiento de nuestra labor social.

Quedamos atentos para seguir avanzando en el proceso, confiados de los buenos oficios de la EMB y seguir con el buen ánimo en la presente negociación.

Anexos:

- Avalúo comercial 0867-2023 Apartamentos y local en PH Av. Carrera 20 74-62.
- Certificados Catastrales de cada predio.

Cordialmente,


PAULA ANDREA LÓPEZ LÓPEZ
Representante Legal Rectora
UNIVERSIDAD CENTRAL



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha:
parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3
"Derecho constitucional de Habeas Data"

Radicación No.:

38388

Página 1 de 1
Página: 1 de 1

21/01/2026

Información jurídica

Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	FUNDACION UNIVERSIDAD CENTRAL	N	8600247461	100	N
Total de propietarios: 1					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	3502	01/11/2006	SANTA FE DE	55	050C00398570

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 20 74 66 LC - Código postal 110221

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de

Dirección(es) anterior(es):

AK 13 74 62 LC 101 FECHA:03/12/2001
AK 14 74 62 LC 101 FECHA:25/01/2007
AK 20 74 66 LC FECHA:20/02/2019
KR 20 74 66 LC FECHA:02/03/2019

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)

008306 02 17 001 01001 74 15 24 1

CHIP: AAA0094FSPP

Número Predial 110010183020600020017901010001

Destino Catastral: 06 DOTACIONAL PRIVADO
Estrato 0 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 045 OFICINAS Y CONSULTORIOS PH

Total área de terreno Total área de construcción
48.70 69.15

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de
1	\$399,677,000	2026
2	\$387,652,000	2025
3	\$352,971,000	2024
4	\$323,906,000	2023
5	\$301,330,000	2022
6	\$305,659,000	2021
7	\$303,414,000	2020
8	\$359,910,000	2019
9	\$289,571,000	2018
10	\$237,314,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 21 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2026 HORA 07.48 PM

JOHN ALEJANDRO ARISTIZABAL BEDOYA

SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO (e)

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogota y digite el año y número de radicado que se encuentra en la parte superior derecha de esta certificación y el siguiente código: 4FDFA162D621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha:
parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3
"Derecho constitucional de Habeas Data"

Radicación No.:

38393

Página 1 de 1
Página: 1 de 1

21/01/2026

Información jurídica

Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	FUNDACION UNIVERSIDAAD CENTRAL	N	8600247461	100	N
Total de propietarios: 1					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	3502	01/11/2006	SANTA FE DE	55	050C00398571

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 20 74 62 AP 102 - Código postal 110221

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de

Dirección(es) anterior(es):

AK 14 74 62 AP 102 FECHA:25/01/2007
AK 13 74 62 AP 102 FECHA:03/12/2001
AK 20 74 62 AP 102 FECHA:20/02/2019
KR 20 74 62 AP 102 FECHA:02/03/2019

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)

008306 02 17 001 01002 74 15 24 2

CHIP: AAA0094FSRU

Número Predial 110010183020600020017901010002

Destino Catastral: 06 DOTACIONAL PRIVADO
Estrato 0 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 045 OFICINAS Y CONSULTORIOS PH

Total área de terreno Total área de construcción
104.37 148.78

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de
1	\$856,595,000	2026
2	\$806,394,000	2025
3	\$760,684,000	2024
4	\$692,865,000	2023
5	\$642,579,000	2022
6	\$655,622,000	2021
7	\$650,806,000	2020
8	\$754,157,000	2019
9	\$611,068,000	2018
10	\$510,495,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 21 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2026 HORA 07.49 PM

JOHN ALEJANDRO ARISTIZABAL BEDOYA

SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO (e)

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogota y digite el año y número de radicado que se encuentra en la parte superior derecha de esta certificación y el siguiente código: 9FDFA162D621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha:
parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3
"Derecho constitucional de Habeas Data"

Radicación No.:

38395

Página 1 de 1
Página: 1 de 1

21/01/2026

Información jurídica

Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	FUNDACION UNIVERSIDAD CENTRAL	N	8600247461	100	N
Total de propietarios: 1					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	3396	25/10/2006	SANTA FE DE	55	050C00398572

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 20 74 62 AP 201 - Código postal 110221

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de

Dirección(es) anterior(es):

AK 13 74 62 AP 201 FECHA:03/12/2001
AK 14 74 62 AP 201 FECHA:25/01/2007
AK 20 74 62 AP 201 FECHA:20/02/2019
KR 20 74 62 AP 201 FECHA:02/03/2019

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)

008306 02 17 001 02001 74 15 24 3

CHIP: AAA0094FSSK

Número Predial 110010183020600020017901020001

Destino Catastral: 06 DOTACIONAL PRIVADO
Estrato 0 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 045 OFICINAS Y CONSULTORIOS PH

Total área de terreno Total área de construcción
83.31 120.19

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de
1	\$691,989,000	2026
2	\$659,799,000	2025
3	\$614,106,000	2024
4	\$562,440,000	2023
5	\$522,973,000	2022
6	\$529,676,000	2021
7	\$525,785,000	2020
8	\$614,758,000	2019
9	\$496,880,000	2018
10	\$412,156,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 21 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2026 HORA 07.49 PM

JOHN ALEJANDRO ARISTIZABAL BEDOYA

SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO (e)

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogota y digite el año y número de radicado que se encuentra en la parte superior derecha de esta certificación y el siguiente código: BFDFA162D621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha:
parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3
"Derecho constitucional de Habeas Data"

Radicación No.:

38418

Página 1 de 1
Página: 1 de 1

21/01/2026

Información jurídica

Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	FUNDACION UNIVERSIDAD CENTRAL	N	8600247461	100	N
Total de propietarios: 1					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	3502	01/11/2006	SANTA FE DE	55	050C00398573

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 20 74 62 AP 301 - Código postal 110221

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de

Dirección(es) anterior(es):

AK 14 74 62 AP 301 FECHA:25/01/2007
AK 13 74 62 AP 301 FECHA:03/12/2001
AK 20 74 62 AP 301 FECHA:20/02/2019
KR 20 74 62 AP 301 FECHA:02/03/2019

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)

008306 02 17 001 03001 74 15 24 4

CHIP: AAA0094FSTO

Número Predial 110010183020600020017901030001

Destino Catastral: 06 DOTACIONAL PRIVADO
Estrato 0 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 045 OFICINAS Y CONSULTORIOS PH

Total área de terreno Total área de construcción
44.39 63.65

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de
1	\$367,887,000	2026
2	\$357,752,000	2025
3	\$324,844,000	2024
4	\$299,914,000	2023
5	\$279,895,000	2022
6	\$281,191,000	2021
7	\$279,125,000	2020
8	\$331,723,000	2019
9	\$266,783,000	2018
10	\$216,851,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 21 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2026 HORA 07.52 PM

JOHN ALEJANDRO ARISTIZABAL BEDOYA

SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO (e)

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogota y digite el año y número de radicado que se encuentra en la parte superior derecha de esta certificación y el siguiente código: 21EFA162D621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha:
parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3
"Derecho constitucional de Habeas Data"

Radicación No.:

38399

Página 1 de 1
Página: 1 de 1

21/01/2026

Información jurídica

Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	FUNDACION UNIVERSIDAD CENTRAL	N	8600247461	100	N
Total de propietarios: 1					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	3395	25/10/2006	SANTA FE DE	55	050C00398574

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 20 74 62 AP 401 - Código postal 110221

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de

Dirección(es) anterior(es):

AK 13 74 62 AP 401 FECHA:03/12/2001
AK 14 74 62 AP 401 FECHA:25/01/2007
AK 20 74 62 AP 401 FECHA:20/02/2019
KR 20 74 62 AP 401 FECHA:02/03/2019

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)

008306 02 17 001 04001 74 15 24 5

CHIP: AAA0094FSUZ

Número Predial 110010183020600020017901040001

Destino Catastral: 06 DOTACIONAL PRIVADO
Estrato 0 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 045 OFICINAS Y CONSULTORIOS PH

Total área de terreno Total área de construcción
59.83 85.37

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de
1	\$491,514,000	2026
2	\$475,365,000	2025
3	\$435,902,000	2024
4	\$402,729,000	2023
5	\$376,086,000	2022
6	\$377,000,000	2021
7	\$374,231,000	2020
8	\$441,857,000	2019
9	\$356,025,000	2018
10	\$292,908,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 21 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2026 HORA 07.50 PM

JOHN ALEJANDRO ARISTIZABAL BEDOYA

SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO (e)

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogota y digite el año y número de radicado que se encuentra en la parte superior derecha de esta certificación y el siguiente código: FFDFA162D621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha:
parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3
"Derecho constitucional de Habeas Data"

Radicación No.:

38404

Página 1 de 1
Página: 1 de 1

21/01/2026

Información jurídica

Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	FUNDACION UNIVERSIDAD CENTRAL	N	8600247461	100	N
Total de propietarios: 1					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	2435	15/08/2006	BOGOTA D.C.	55	050C00398575

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 20 74 62 AP 402 - Código postal 110221

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de

Dirección(es) anterior(es):

AK 13 74 62 AP 402 FECHA:03/12/2001
AK 14 74 62 AP 402 FECHA:25/01/2007
AK 20 74 62 AP 402 FECHA:20/02/2019
KR 20 74 62 AP 402 FECHA:02/03/2019

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)

008306 02 17 001 04002 74 15 24 6

CHIP: AAA0094FSWF

Número Predial 110010183020600020017901040002

Destino Catastral: 06 DOTACIONAL PRIVADO
Estrato 0 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 045 OFICINAS Y CONSULTORIOS PH

Total área de terreno Total área de construcción
44.39 63.65

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de
1	\$367,887,000	2026
2	\$357,752,000	2025
3	\$324,844,000	2024
4	\$300,742,000	2023
5	\$281,084,000	2022
6	\$281,191,000	2021
7	\$279,125,000	2020
8	\$331,723,000	2019
9	\$266,783,000	2018
10	\$218,334,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 21 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2026 HORA 07.50 PM

JOHN ALEJANDRO ARISTIZABAL BEDOYA

SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO (e)

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogota y digite el año y número de radicado que se encuentra en la parte superior derecha de esta certificación y el siguiente código: 40EFA162D621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





Fernando Reina & Cía.
Avaluadores Certificados
1934

Avalúo Comercial 0867-2023
Universidad Central Sede Norte
Apartamentos y local en PH
Av. Carrera 20 74-62
Barrio La Porciuncula
Localidad Chapinero
Bogotá D.C.

Marzo 29 de 2023





Contenido

Resumen ejecutivo	3
Capítulo 1 - Información general	6
Capítulo 2 - Información jurídica	9
Capítulo 3 - Características generales del sector	11
Capítulo 4 - Reglamentación urbanística	14
Capítulo 5 - Descripción de la propiedad horizontal	16
Capítulo 6 - Características específicas del inmueble	18
Capítulo 7	21
- Hipótesis y Condiciones Restrictivas	
- Consideraciones Especiales	
Capítulo 8 - Metodología valuatoria	23
Capítulo 9 - Certificado de valor comercial	27
Capítulo 10 - Declaración de cumplimiento	29
Capítulo 11	31
- Registro cartográfico	
- Registro fotográfico	
Anexos – Certificaciones	34

Resumen Ejecutivo – Anexo Avalúos

Resumen Ejecutivo

Cliente:	UNIVERSIDAD CENTRAL
NIT / C.C.	NIT. 8600247461
Dirección del inmueble:	Av. CR 20 74 62, apartamentos 102/301/201/401/402 Local 101
Barrio:	La Porciúncula
Localidad:	Chapinero
Ciudad o Municipio y Departamento:	Bogotá D.C.
Acceso:	Calle 75, Av. Carrera 20 y Av. Carrera 15.
Nombre Avaluador:	Mauricio Garcés
Cédula de ciudadanía:	79595942
RAA:	AVAL – 79595942

Antecedentes

Objeto del Avalúo:	Determinar el valor comercial
Fecha de valuación:	Marzo 29 de 2023
Condición:	Buen estado.
Edad (Años):	30 años
Tipo de Inmueble:	Apartamento y local en PH (Adaptados como aulas de clase y oficinas)
Uso Actual:	Ninguno.
Observaciones:	Ninguna

Generalidades del predio en PH

Terreno:

Áreas Lotes de terrenos:	N/A
--------------------------	-----

Construcción:


Áreas Construidas:	Apartamento dúplex 102	148.78 m²
	Apartamento dúplex 201	120.19 m²
	Apartamento 301	63.65 m²
	Apartamento dúplex 401	85.37 m²
	Apartamento 402	63.65 m²
	Local 101	69.15 m²
	(Certificados de tradición y libertad)	

Normas de Uso del Suelo	POT Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
Decreto / Acuerdo:	Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. D.C.
Uso Principal Norma:	Servicios Personales. Comercio vecinal A, Comercio Zonal, Dotacional, vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
Actividad:	Comercio y Servicios
Tratamiento:	Renovación Urbana

Resumen estimación de valor COP (\$)

DESCRIPCION	AREAS M2	VALOR COMERCIAL (\$/m ²)	VALOR TOTAL COP \$
Apartamentos Carrera 2074-62			
Apartamento duplex 102	148.78	\$ 5,900,000	\$ 877,778,400
Apartamento duplex 201	120.19	\$ 5,900,000	\$ 709,121,000
Apartamento 301	63.65	\$ 5,900,000	\$ 375,535,000
Apartamento duplex 401	85.37	\$ 5,900,000	\$ 503,706,600
Apartamento 402	63.65	\$ 5,900,000	\$ 375,535,000
Local 101	69.15	\$ 5,900,000	\$ 407,985,000
VALOR TOTAL EN PH			\$ 3,249,661,000

Tiempo de Comercialización: 9 – 18 meses.

An aerial, high-angle photograph of a sprawling, densely populated urban area. The city is characterized by a high concentration of multi-story apartment buildings and commercial structures, packed closely together. The terrain appears to be hilly, with buildings following the contours of the land. In the background, a range of dark, forested mountains or hills is visible under a vast, overcast sky filled with heavy, textured clouds. The overall color palette is muted, with various shades of gray, blue, and brown, giving it a somber or historical feel.

Capítulo 1

Información General

Capítulo 1 – Información general

Identificación del cliente o solicitante

Nombre o Razón Social: UNIVERSIDAD CENTRAL
NIT / C.C. Cliente NIT. 8600247461

Identificación del uso que se pretende dar a la valuación

Alcance del encargo valuatorio: Determinar el valor comercial de cinco apartamentos y un local comercial en PH que hacen parte de la sede Norte de la U. Central, ubicados en la Carrera 20 74-62, del barrio La Porciúncula de la ciudad de Bogotá. D.C.

Destinatario de la valuación: Angela Beltrán / Dirección de Infraestructura y Logística – Coordinador Administrativo de Sede.

Fechas del encargo valuatorio

Fecha de solicitud y aporte de documentos: 18 de marzo de 2023
Fecha de la visita y verificación del inmueble: 28 de marzo de 2023
Fecha del informe y aplicación de valor: 29 de marzo de 2023

Bases de la Valuación

Bases de la valuación: El presente avalúo fue realizado con base en la definición del **Valor de Mercado**, toda vez que existen inmuebles comparables, en proceso de venta (oferta) o que han sido vendidos recientemente.

Tipo de valor: Valor de Mercado.

Definición: Es el precio más probable que un comprador y un vendedor establecen para un bien o servicio que está disponible para su compra. El valor asigna un precio hipotético o teórico, que será el que con mayor probabilidad acogerán el comprador y el vendedor para el bien o servicio. De modo que el valor no es un hecho, sino una estimación del precio más probable que se pagará por un bien o servicio disponible para su compra en un momento determinado.

Fuente: NTS M 01 – 2016

Apartamentos y local comercial en PH.

Documentos suministrados que certifican la propiedad:

- Certificaciones catastrales
- Certificados de tradición y libertad impresos el 10 de mayo de 2018

Identificación de las características físicas

País de ubicación:

Colombia.

Ciudad:

Bogotá. D.C.

Barrio:

La Porciúncula

Localidad:

Chapinero

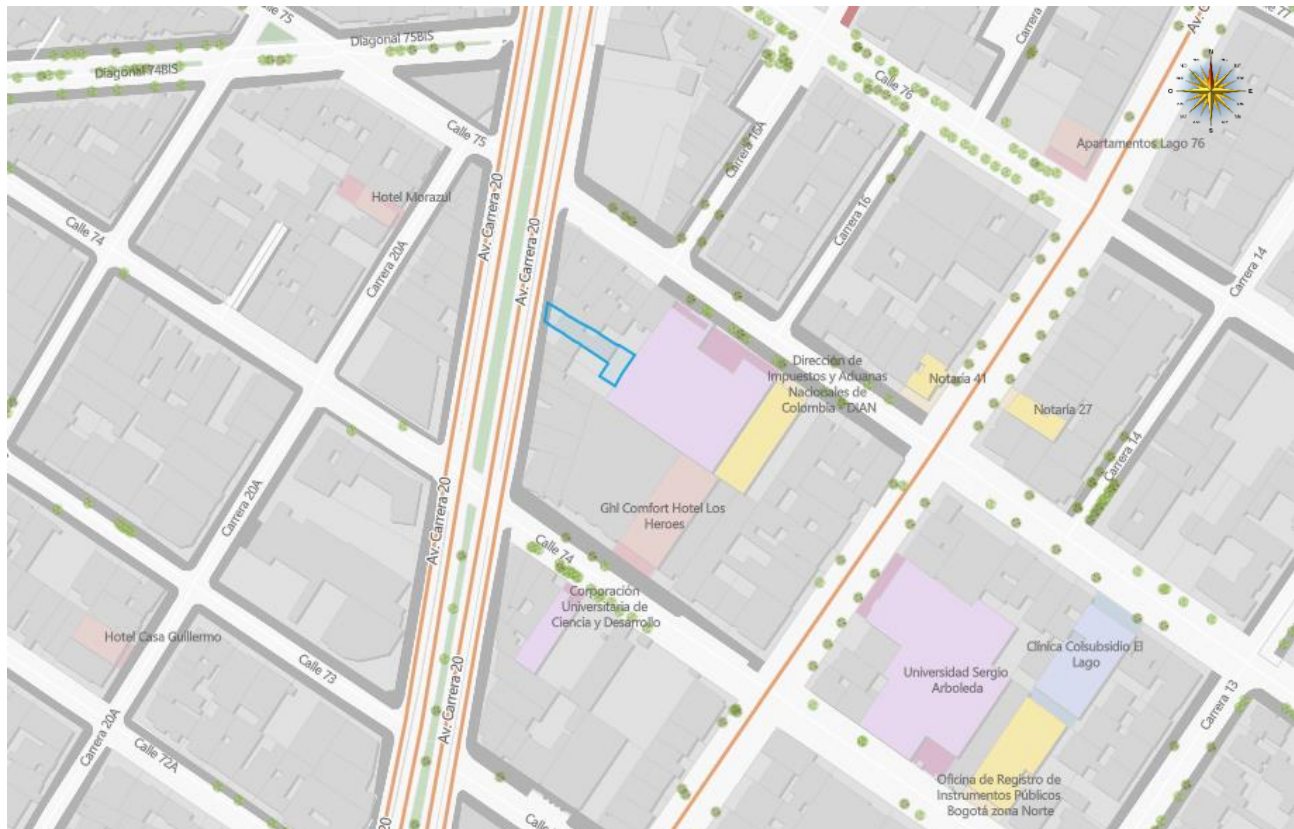
Dirección:


Av. Carrera 20 74-62

Localización geográfica - coordenadas:

Longitud: 74° 3'40.32"W

Latitud: 4°39'44.69"N





Capítulo 2

Información Jurídica del Inmueble

Capítulo 2 – Información jurídica

Tipo de propiedad

Tipo: Apartamentos y local comercial en PH

Identificación del propietario

Nombre: UNIVERSIDAD CENTRAL

Identificación: NIT. 8600247461

Identificación de la tradición del Inmueble

Matrícula Inmobiliaria:

Apartamento dúplex 102	50C-398571
Apartamento dúplex 201	50C-398572
Apartamento 301	50C-398573
Apartamento dúplex 401	50C-398574
Apartamento 402	50C-398575
Local 101	50C-398570

Título de propiedad:

Apartamento Dúplex 102	Escritura 3502 de fecha 1/ 09 / 2006, Notaría 55 de Bogotá
Apartamento Dúplex 201	Escritura 3396 de fecha 25 / 10 / 2006, Notaría 55 de Bogotá
Apartamento 301	Escritura 3502 de fecha 1/ 09 / 2006, Notaría 55 de Bogotá
Apartamento Dúplex 401	Escritura 3396 de fecha 25 / 10 / 2006, Notaría 55 de Bogotá
Apartamento 402	Escritura 2435 de fecha 15 / 08 / 2006, Notaría 55 de Bogotá
Local 101	Escritura 3502 de fecha 1/ 09 / 2006, Notaría 55 de Bogotá

Chip:

Apartamento dúplex 102	AAA0094FSRU
Apartamento dúplex 201	AAA0094FSSK
Apartamento 301	AAA0094FSTO
Apartamento dúplex 401	AAA0094FSUZ
Apartamento 402	AAA0094FSWF
Local 101	AAA0094FSPP

Licencia de construcción: No se observó

Gravamen:

Ninguno.

Nota:

La información declarada en este informe corresponde a un resumen de la información jurídica del Inmueble que consideramos relevante para el análisis; en ningún momento se constituye como un estudio jurídico de los títulos, el cual sugerimos adelantar en el evento de cualquier tipo de negociación.

An aerial photograph of a vast, forested mountain range. The terrain is covered in dense, dark green trees, with some lighter patches indicating cleared areas or different vegetation types. The mountains are layered, creating a sense of depth. The sky above is filled with soft, white clouds, and the overall lighting is diffused, suggesting an overcast day.

Capítulo 3

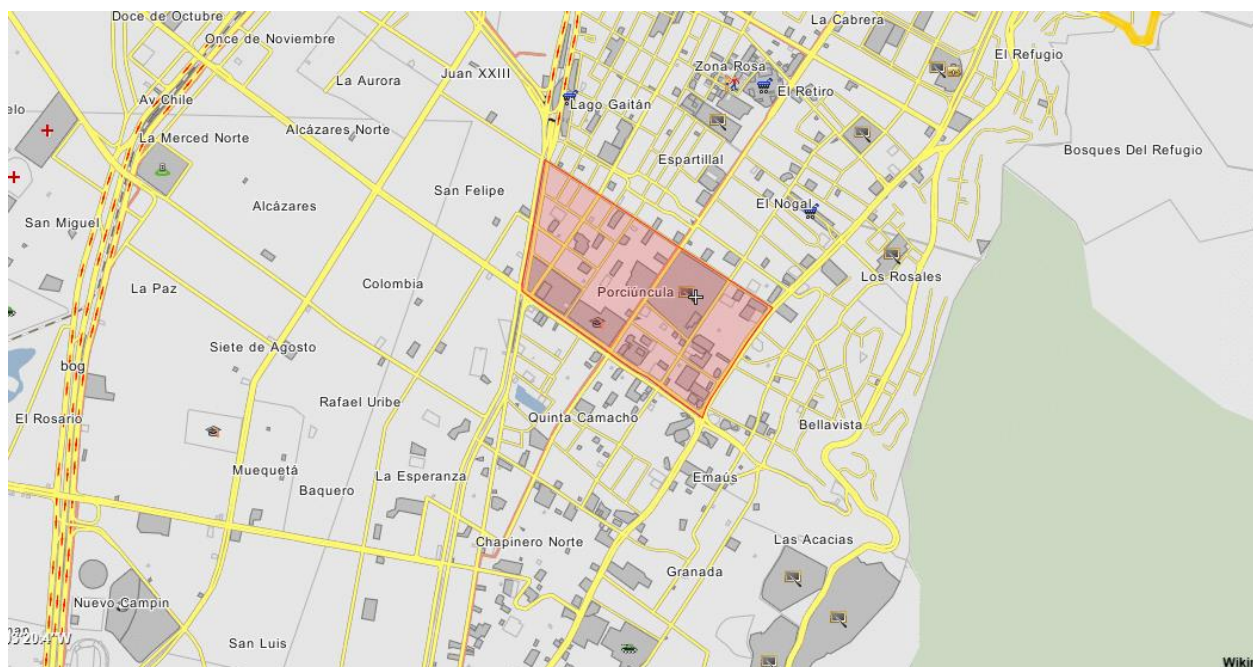
Características generales del sector

Capítulo 3 – Características Generales del Sector

Localización

Zona o sector: El sector de La Porciúncula se encuentra ubicado en la Localidad de Chapinero, Zona Oriental de la ciudad de Bogotá.

Plano de localización sector:



Límites del Sector:

- Norte: Con la Calle 76
- Sur: Con la Avenida Chile (Calle 72)
- Oriente: Con la Avenida Carrera 7
- Occidente: Con la Avenida Caracas (Carrera 20)

Zonas aledañas:

- Norte: Con los Sectores de El Nogal, Espartillal y Lago Gaitán.
- Sur: Con el Sector de Quinta Camacho.
- Oriente: Con el Sector de Bellavista.
- Occidente: Con el Sector de San Felipe.

Actividades predominantes del sector

Conformación del Sector:

El sector se caracteriza por observar actividades múltiples: residenciales, comerciales e institucionales. El uso residencial compuesto principalmente por viviendas unifamiliares, algunas de ellas adaptadas para oficinas. También es uno de los sitios referentes del norte de la ciudad, con su actividad nocturna y diurna en bares,

discotecas y restaurantes, se encuentran en este sector. Además, el desarrollo de este representado en el uso residencial para estratos altos, uso comercial con centros comerciales exclusivos de la ciudad, junto con esto existen múltiples hoteles, establecimientos gastronómicos, almacenes de diseñadores de moda, edificios corporativos que complementan las actividades de la zona.

Actividades Predominantes:

En el sector se presenta una mezcla importante de usos, como Servicios Financieros, Comercial, Institucional, Dotacional con Equipamientos colectivos Educativo, Cultural y Salud, Servicios y Residencial.

Sobre el eje de las Carreras 11, Carrera 7, la Avenida Carrera 15 y la Calle 82, se desarrolla el uso múltiple en edificios de oficinas con alturas entre 5 y 15 pisos, conformados por locales comerciales en sus primeras plantas y oficinas en sus pisos superiores. Al interior de la urbanización prevalece el uso residencial de estrato socioeconómico alto, en edificaciones con alturas representativas.

Estrato:

De acuerdo con el Decreto 291 del 26 de junio de 2013, el Sector se encuentra Clasificado como Estrato 5 y 6.

Vías de acceso

Vías principales:

El sector cuenta con importantes Vías Metropolitanas de acceso, como son la Avenida Carrera 7, y la Avenida Caracas (Carrera 14) principalmente. Adicionalmente, el sector cuenta con Vías de acceso Zonales como la Avenida Chile (Calle 72), la Carrera 11 y la Carrera 15. Entre las principales vías locales cabe mencionar la Carrera 9 y las Calles 74 y 76 principalmente.

Transporte Público:

Servicio público de transporte, prestado por diferentes rutas de buses, taxis y el Sistema de transporte complementario SITP, que transitan sobre las vías metropolitanas y zonales mencionadas anteriormente. Adicionalmente cuenta con el Servicio de Transporte Masivo Transmilenio sobre el eje de la Av. Caracas y la Av. Carrera 7ª sin troncales.

Infraestructura Urbanística

Amueblamiento urbano:

Los andenes, separadores, hidrantes, arborización, parqueaderos y vías locales pavimentadas; hacen parte de

la infraestructura urbanística del sector. Adicionalmente el entorno cuenta con actividad residencial, comercial de cobertura local, zonal y metropolitana.

Estado de conservación:

El sector presenta en general un buen estado de conservación y mantenimiento en sus vías principales de acceso y en su amueblamiento urbano.

Edificaciones Importantes:

En el sector se encuentran edificaciones de gran importancia como, El Gimnasio Moderno, el Centro Comercial Avenida Chile, la Iglesia de La Porciúncula, el Monasterio de La Visitación de Santa María, la Universidad Pedagógica Nacional, la Universidad Sergio Arboleda, la Corporación Universitaria Unitec, Embajadas, Hoteles y Edificios Corporativos entre otros.

Servicios públicos:

Acueducto:	Empresas municipales. EAAB -ESP
Energía:	Enel - Codensa S.A.
Gas natural:	Vanti - Gas Natural S.A.

An aerial, black and white photograph of a dense urban landscape. The image shows a high concentration of multi-story residential buildings, likely apartment complexes, with varying architectural styles. Some buildings have flat roofs, while others have more complex, stepped designs. The buildings are interspersed with patches of trees and greenery, particularly in the lower and right portions of the frame. In the upper right, there is a large, circular, open area that appears to be a park or a sports field. The overall impression is one of a tightly packed, developed urban environment.

Capítulo 4

Reglamentación Urbanística

Capítulo 4 – Reglamentación Urbanística

Normas de Uso del Suelo	POT Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
Decreto / Acuerdo:	Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. D.C.
UPZ:	UPZ No. 97 – Chicó Lago Decreto 075 del 20 de marzo de 2003, por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 97 – Chicó Lago, ubicada en la localidad de Chapinero. Decreto 059 del 14 de febrero de 2007, por el cual se modifica el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003
Tratamiento:	Renovación Urbana
Modalidad:	De Reactivación
Actividad:	Comercio y Servicios
Zona:	Zona Comercio Cualificado.
Uso Principal:	Comercio vecinal A, Comercio Zonal, Servicios Personales.
Usos Complementarios:	Dotacional Equipamientos Colectivos Educativo, Cultural, servicios empresariales, bienestar social, servicios urbanos básicos, vivienda (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar).
Subsector de uso:	I
Sector de Edificabilidad:	C
Índice de Ocupación:	0.6 / 0.7
Altura Máxima:	8 / 4 pisos
Índice de Construcción:	0 / 3.0
Tipología:	Continua

A low-angle, black and white photograph of three tall skyscrapers reaching towards a cloudy sky. The buildings are modern, with glass and steel facades. The perspective makes them appear to converge towards the top of the frame. In the foreground, there are some trees and a street with traffic lights.

Capítulo 5

Características específicas del inmueble



Capítulo 5 – Características Específicas del Inmueble

Generalidades del inmueble

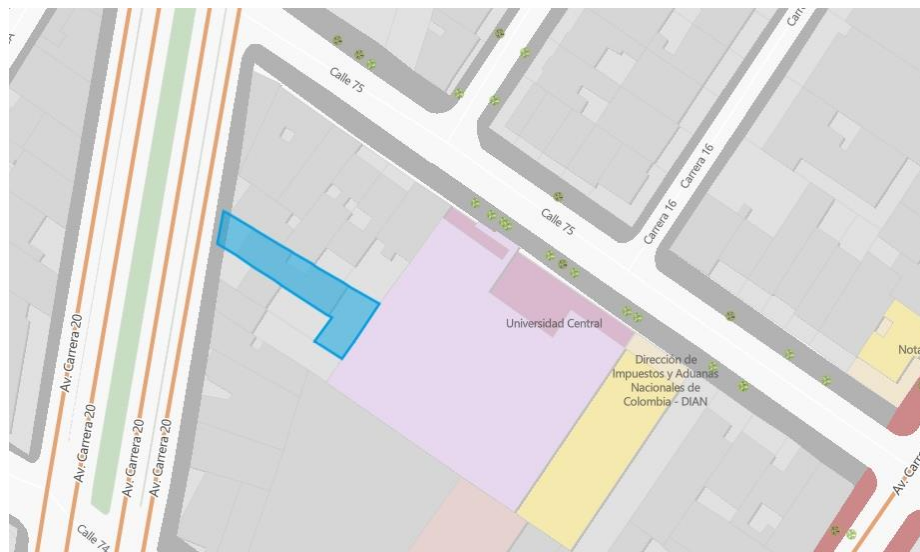
Descripción:	Se trata de cinco apartamentos y un local comercial en propiedad horizontal adecuados como aulas de clase que hacen parte de la sede Norte de la Universidad Central.
Uso actual:	Sede Norte Universidad Central
Del terreno:	Lote de terreno de forma geométrica irregular en forma de ele, topografía plana, localizado en sector medianero, costad oriental de la Avenida Caracas, con un área o cabida superficialia aproximada de 393,00 M2.

Edificación:

Apartamentos Av. Carrera 20 74-62

Conformación:	Edificio levantado en 4 pisos de altura, conformado originalmente por 5 apartamentos y un local comercial en el primer piso, remodelado interiormente para el uso de oficinas y áreas dotacionales, se caracteriza de la siguiente manera:
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Localización dentro de la Manzana:



Descripción:	Actualmente se utiliza para el uso de aulas y oficinas, conserva en la mayoría de sus áreas los acabados antiguos y anacrónicos de lo que fueran áreas privadas y comunes de apartamentos, con algunas adaptaciones para el uso de oficinas, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal y se caracteriza de la siguiente manera:
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Áreas:

Apartamento dúplex 102	148.78 m²
Apartamento dúplex 201	120.19 m²
Apartamento 301	63.65 m²
Apartamento dúplex 401	85.37 m²
Apartamento 402	63.65 m²
Local 101	69.15 m²

Dependencias:

Primer piso: Ala occidente

Comunicación social y periodismo

Sala de juntas, cuarto de archivo, oficina abierta, corredor de acceso, cuarto de aseo, cuarto bajo escalera. Comunicación social y periodismo.

Ala oriente

Oficina con baño privado y área libre de oficinas con división piso techo en vidrio templado.

Segundo piso: Ala occidente

Publicidad

Área libre de oficinas con baño, oficina de director con baño privado.

Ala oriente

Área libre de oficinas con un baño de un servicio.

Tercer piso: Ala occidente

Publicidad

Recepción, área libre de oficinas con divisiones modulares piso techo en madera vidrio y baño

Ala oriente

Área libre de oficinas con divisiones a media altura

Cuarto piso: Ala occidente

Recepción con dos escritorios y baño y área libre de oficina abierta, con balcón hacia la Caracas.

Ala oriente

Acceso, oficina independizada en panel de vidrio piso techo, área libre de oficinas y baño, altillo en área libre con baño y una oficina independiente.

Construcción:

Acabados

Estructura: Vigas y columnas en concreto.

Cubierta: Placa impermeabilizada en concreto.

Entrepisos: Teja de asbesto cemento sobre cercha de madera y cercha metálica.

Pisos: Madera laminada en áreas de oficinas, adoquín de ladrillo en corredor de acceso y en área de publicidad de 2do piso, tableta cerámica en ala oriente, madera en oficina de director 2do piso, madera laminada en ala oriente de 2do piso, adoquín de ladrillo en la recepción de tercer piso y madera laminada en oficinas ala oriente y occidente,

adoquín de ladrillo en la recepción de 4to piso y madera maciza en oficina y altillo, madera laminada en ala oriente de 4to piso y altillo.

Muros: Pañete liso estuco y pintura.

Cielos: Plafones en yeso, vigas de madera a la vista en ala oriente, placa en concreto con acabado en pañete liso, estuco y pintura en otras áreas, listón de madera y vigas de madera en 4to piso y altillo.

Puertas: Vidrio templado y madera con marcos de madera.

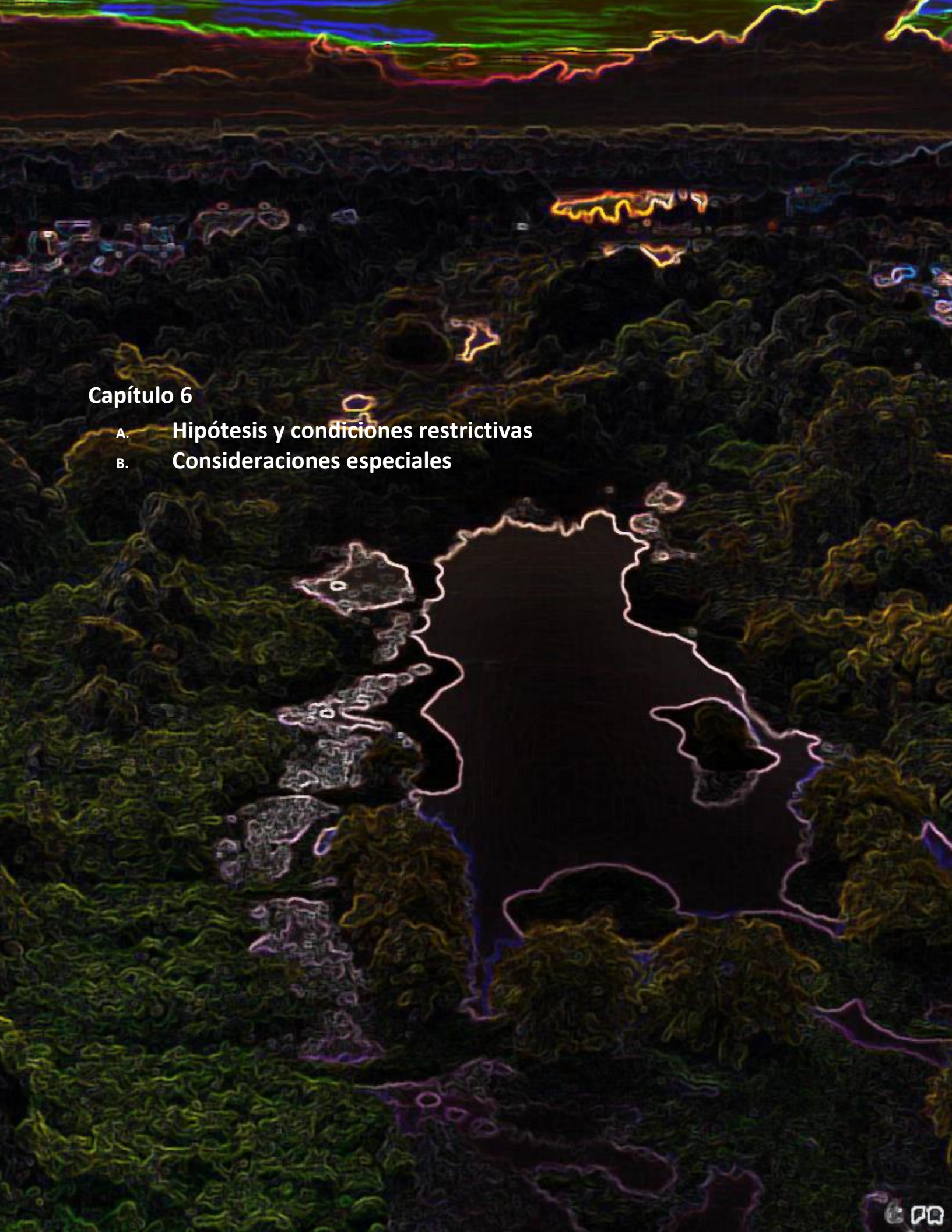
Ventanas: Carpintería metálica y vidrio, madera y vidrio en ala oriente.

Baños: Pisos y muros en tableta cerámica, mobiliario cerámico estándar.

Alturas: 2,27 M en 1er piso, 2,16 M. en 2do piso occidente y 2,11 M. en ala oriente, 2,2 M. en ala occidente 3er piso, 2,1 M. en ala oriente 3er piso, cuarto piso ala occidente entre 2,5 M y 4,5 M. 1,98 M. en ala oriente de 4to piso, altillo altura variable entre 1,8 y 2,3 M.

Redes de Servicios Públicos

Los predios cuentan con todas las redes de servicios públicos instaladas.

An aerial photograph of a lake with a dark, forested shoreline. A small, irregularly shaped island is visible in the lower right portion of the lake. The water is dark, and the surrounding land is covered in dense green trees. The text is overlaid on the left side of the image.

Capítulo 6

- A. Hipótesis y condiciones restrictivas
- B. Consideraciones especiales

Capítulo 6 – A. Hipótesis y condiciones restrictivas B. Consideraciones Especiales

A. Hipótesis y condiciones restrictivas

Problemas de estabilidad y suelos:	El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa como la pavimentación de las vías, alcantarillado pluvial y de aguas residuales. A su vez, el sector se encuentra urbanizado en su totalidad.
Impacto ambiental y condiciones de salubridad:	El sector no cuenta con un tránsito vehicular de alto flujo, la contaminación auditiva y de acumulación de gases es baja, sin afectar de manera negativa en a los habitantes de este sector.
Servidumbres, cesiones y afectaciones viales:	No se observaron servidumbres de tránsito, ni construcciones de obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.
Seguridad:	El sector no presenta afectación por alguna situación de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.
Problemática Socioeconómica:	No existe ningún problema social, ni la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien objeto de valuación.



B. Consideraciones Especiales

Del Sector:	<p>-Ubicado en la zona Oriental de la ciudad de Bogotá D.C., en la Localidad de Chapinero, Sector La Porciúncula, donde se encuentra localizado el inmueble, corresponde a un sector que cuenta con una infraestructura vial y de servicios buena y consolidada.</p> <p>-El sector cuenta con la influencia de la Avenida Chile (Calle 72), la Avenida Carrera 7, la Avenida Caracas, la Avenida Carrera 15, la Carrera 11 y la Carrera 9, principales vías de acceso al sector, las cuales se encuentran pavimentadas y presentan un buen estado general de conservación y mantenimiento. Adicionalmente cuenta con acceso al Sistema Masivo de Transporte Transmilenio sobre el eje de la Avenida Caracas.</p> <p>-La Porciúncula es un barrio de tradición que se ha venido transformando y consolidando en los usos comercial, financiero y de servicios, actualmente cuenta con la Influencia del Centro Comercial Avenida Chile, El Gimnasio Moderno, Edificios Corporativos y diferentes sedes de Instituciones Educativas principalmente.</p>
Del Inmueble:	<p>-Los apartamentos fueron acondicionados y adecuados para el uso de aulas y oficinas que hacen parte de la Sede Norte de la Universidad Central.</p>
Jurídicas:	Ninguna.
Económicas:	
Oferta y demanda:	<p>El desarrollo predominante dentro del sector y sectores aledaños obedece al concepto de Zona Residencial, de Servicios y Comercial, aspecto tenido encuentra en el proceso de análisis comparativo de mercado.</p> <p>Esta oferta se calificó y se depuró con el fin de poder tener puntos de referencia comparables y poder así aplicarlos en la metodología utilizada para la valoración de los inmuebles en estudio.</p>
Valorización:	<p>Moderadas en el mediano plazo, el valor de este tipo de propiedades tiende a mantenerse y depende principalmente de su estado de conservación y mantenimiento.</p>



Fernando Reina & Cía.
Avaluadores Certificados
1 9 3 4

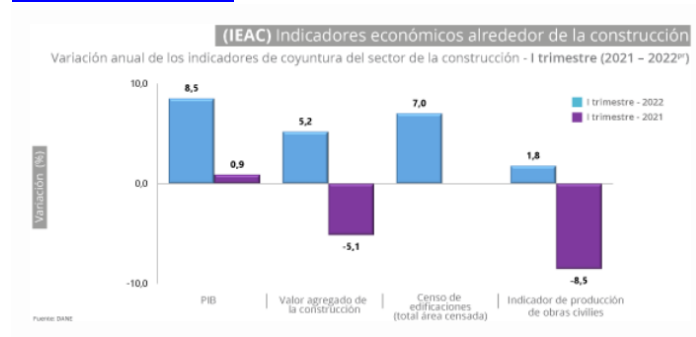
Indicadores Dane:

<https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos>



IEAC

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion>





Capítulo 7
Metodología valuatoria

Capítulo 7– Metodología valuatoria utilizada

A. Método comparativo de mercado

Definición:

Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al Valorador estimar un valor de mercado.

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Mercado.

Aplicación:

Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de terrenos comparables expuestos en el mercado abierto, así como de propiedades similares en el mismo conjunto y en condominios homogéneos en el sector de influencia; se aplicaron los correspondientes ajustes de homogenización de acuerdo con las características de cada uno, volviéndolos comparables con la propiedad sujeto.

Ajustes homogenización de la muestra:

Seis o más datos es admisible un ajuste entre 0,65 a 1,35 y entre tres y cinco datos es admisible un factor entre 0,8 y 1,2.
NTS M 01

Los principales factores que se tienen en cuenta para realizar los ajustes que se llevan a cabo, incluyen principalmente los relacionados con:

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Las específicas del inmueble, tipo de construcción, estado y uso de este.
- Las condiciones de acceso al sector y al inmueble mismo.
- El área (tamaño), la forma y utilidad que tenga la propiedad o su distribución interna.

Capítulo 7 – Metodología valuatoria utilizada

B. Método del costo

Definición:

El enfoque del costo proporciona una indicación de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagaría por un activo más que el costo de obtener un activo de igual utilidad, ya sea por compra o por construcción.

Este enfoque parte de la estimación del costo total de construcción o reproducción de un bien semejante al que es objeto de valuación, a precios de la fecha de estimación, descontándole un demérito que reconozca el efecto sobre el valor de factores como edad, uso, deterioro y funcionalidad entre otros; al valor resultante se le suma el valor del terreno, para así determinar el valor razonable o comercial de la propiedad.

(NTS M 01)

Desde la perspectiva de un vendedor participante de mercado, el precio que recibiría por el activo se basa en el costo para un comprador participante de mercado que adquiera o construya un activo sustituto de utilidad comparable, ajustado por la obsolescencia. Eso es así porque el comprador participante de mercado no pagaría más por un activo que el importe por el que podría reemplazar la capacidad de servicio de ese activo. La obsolescencia conlleva deterioro físico, obsolescencia funcional (tecnológica) y obsolescencia económica (externa) y es más amplia que la depreciación para propósito de información financiera (una distribución del costo histórico) o propósito fiscal (utilizando vidas de servicio especificadas). En muchos casos el método del costo de reposición corriente se utiliza para medir el valor razonable de activos tangibles que se utilizan en combinación con otros activos o con otros activos y pasivos.

Aplicación:

Se determinó el valor a nuevo de la edificación que hace parte de la propiedad inmobiliaria, teniendo como base Datos de Nivel 2, como:

Estadísticas de constructores con experiencia de acuerdo con la tipología constructiva.

Informes y revistas especializadas como Construidita, IGAC para el cálculo de costos unitarios, cuantificando costos directos e indirectos.

Inversiones realizadas con presupuestos de obra y prefactibilidad del solicitante.

Cálculo de la depreciación por métodos técnicos como tablas de Fitto y Corvini, Heidecke para inmuebles de conservación y/ línea recta o modificada según el caso y la tipología del activo. Estos métodos generalmente consideran la edad, vida útil y el estado de conservación del activo.

Criterios de valuación según el caso:

- Valor de reposición o reproducción a nuevo
- Vida útil total
- Vida útil remanente
- Estado de conservación física
- Obsolescencia funcional o económica
- Cálculo de la depreciación – Fitto & Corvini, línea recta modificada, según el caso.
- Valor residual en el caso de aplicación.

Tabla de cálculo

Descripción	Área Privada (m²)	Valor reposición (m²/COP)	Valor reposición total (COP)	Clase (Fitto&H eidecke)	Edad aparente (años)	Vida útil técnica (años)	% de Vida (X)	% Factor (Y) o (K)	Valor Razonable (m²/COP)
Apartamento duplex 102	148.78	\$ 2,800,000	\$ 416,572,800	2.5	31	100	31.00	26.71	\$ 2,052,072
Apartamento duplex 201	120.19	\$ 2,800,000	\$ 336,532,000	2.5	31	100	31.00	26.71	\$ 2,052,072
Apartamento 301	63.65	\$ 2,800,000	\$ 178,220,000	2.5	31	100	31.00	26.71	\$ 2,052,072
Apartamento duplex 401	85.37	\$ 2,800,000	\$ 239,047,200	2.5	31	100	31.00	26.71	\$ 2,052,072
Apartamento 402	63.65	\$ 2,800,000	\$ 178,220,000	2.5	31	100	31.00	26.71	\$ 2,052,072
Local 101	69.15	\$ 2,800,000	\$ 193,620,000	2.5	31	100	31.00	26.71	\$ 2,052,072

Tabla Fitto y Corvini, por factores de edad y estado:

Depreciación de construcciones
Por factores de edad y estado

Edad en % de la vida	CLASES									
	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.		El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.		El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.		El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.		El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.	
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	

Memoria de cálculo:

(Y)	VALOR COMERCIAL (Vc)	Valor razonable o comercial (A)
	$Vc = \{(Ct - D) + U\} + Vt$	$A = Vn - (Vn * Y) + Vt$
Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.	<p>Donde:</p> <p>Vc = Valor comercial. Ct = Costo total. D = Depreciación. U = Utilidad del constructor. Vt = Valor del terreno.</p>	<p>Donde:</p> <p>A = avalúo del bien Vn = valor nuevo de la construcción. Vt = valor del terreno. Y = valor porcentual a descontar.</p>



Capítulo 8

Certificación de valor

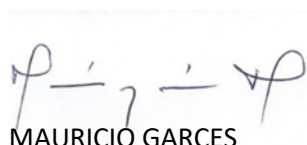
Capítulo 8 – Certificación de Valor

Avalúo Comercial 0867-2023
Universidad Central Sede Norte
Apartamentos y local en PH
Av. Carrera 20 74-62
Barrio La Porciúncula / Localidad Chapinero
Bogotá D.C.

DESCRIPCION	AREAS M2	VALOR COMERCIAL (\$/m²)	VALOR TOTAL COP \$
Apartamentos Carrera 2074-62			
Apartamento duplex 102	148.78	\$ 5,900,000	\$ 877,778,400
Apartamento duplex 201	120.19	\$ 5,900,000	\$ 709,121,000
Apartamento 301	63.65	\$ 5,900,000	\$ 375,535,000
Apartamento duplex 401	85.37	\$ 5,900,000	\$ 503,706,600
Apartamento 402	63.65	\$ 5,900,000	\$ 375,535,000
Local 101	69.15	\$ 5,900,000	\$ 407,985,000
VALOR TOTAL EN PH			\$ 3,249,661,000

SON: TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS
(\$ 3.249.661.000) MONEDA CORRIENTE.

Atentamente,



MAURICIO GARCES
Subgerente
RAA – AVAL 79505942



ANDRÉS GARCES
Consultor Avalúos
RAA AVAL 1020781542

Capítulo 8 – Certificación de Valor de Reposición

Valor de Reposición 0867-2023
Universidad Central Sede Norte
Apartamentos y local en PH
Av. Carrera 20 74-62
Barrio La Porciúncula / Localidad Chapinero
Bogotá D.C.

Descripción	Área Privada (m²)	Valor Razonable (m²/COP)	Valor razonable total (COP)
Carrera 20 74-62			
Apartamento duplex 102			\$ 572,479,277
Apartamento duplex 201			\$ 462,482,418
Apartamento 301			\$ 244,920,592
Apartamento duplex 401			\$ 328,512,971
Apartamento 402			\$ 244,920,592
Local 101			\$ 266,084,194
Valor razonable terrenos (COP)	-		\$ 2,119,400,043
Construcciones			
Apartamento duplex 102	148.78	\$ 2,052,072	\$ 305,299,123
Apartamento duplex 201	120.19	\$ 2,052,072	\$ 246,638,582
Apartamento 301	63.65	\$ 2,052,072	\$ 130,614,408
Apartamento duplex 401	85.37	\$ 2,052,072	\$ 175,193,629
Apartamento 402	63.65	\$ 2,052,072	\$ 130,614,408
Local 101	69.15	\$ 2,052,072	\$ 141,900,806
Valor razonable construcciones (COP)	148.78		\$ 1,130,260,957
Resumen de valores por componentes			
Carrera 20 74-62	-		\$ 2,119,400,043
Construcciones			\$ 1,130,260,957
Valor razonable total (COP)			\$ 3,249,661,000
Valor asegurable (COP)			\$ 1,542,212,000
Fecha de la valuación			3/29/2023

SON: TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS
 (\$ 3.249.661.000) MONEDA CORRIENTE.



Fernando Reina & Cía.
Avaluadores Certificados
1 9 3 4

Atentamente,

MAURICIO GARCES
Subgerente
RAA – AVAL 79505942

ANDRÉS GARCES
Consultor Avalúos
RAA AVAL 1020781542



Capítulo 9
Declaración de cumplimiento



Capítulo 9 – Declaración de cumplimiento

El Valorador, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

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

Que el Valorador, sus directivos, la junta técnica de avalúos, 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.

Conforme a nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

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

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, de la Ley del Avaluador y de acuerdo con los parámetros sugeridos por la legislación vigente para la realización de avalúos.

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.

El Valorador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valorador cuenta con experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valorador ha realizado una visita al bien inmueble objeto de valuación.

Nadie, con excepción de las personas específicas del informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

An aerial photograph of a rural landscape, showing a grid of rectangular fields separated by dark lines, likely roads or ditches. The fields are in various shades of gray, suggesting different crops or land uses. A prominent road or path runs diagonally from the top right towards the bottom center. The overall texture is grainy, typical of an aerial photograph.

Capítulo 10

Registro cartográfico y fotográfico

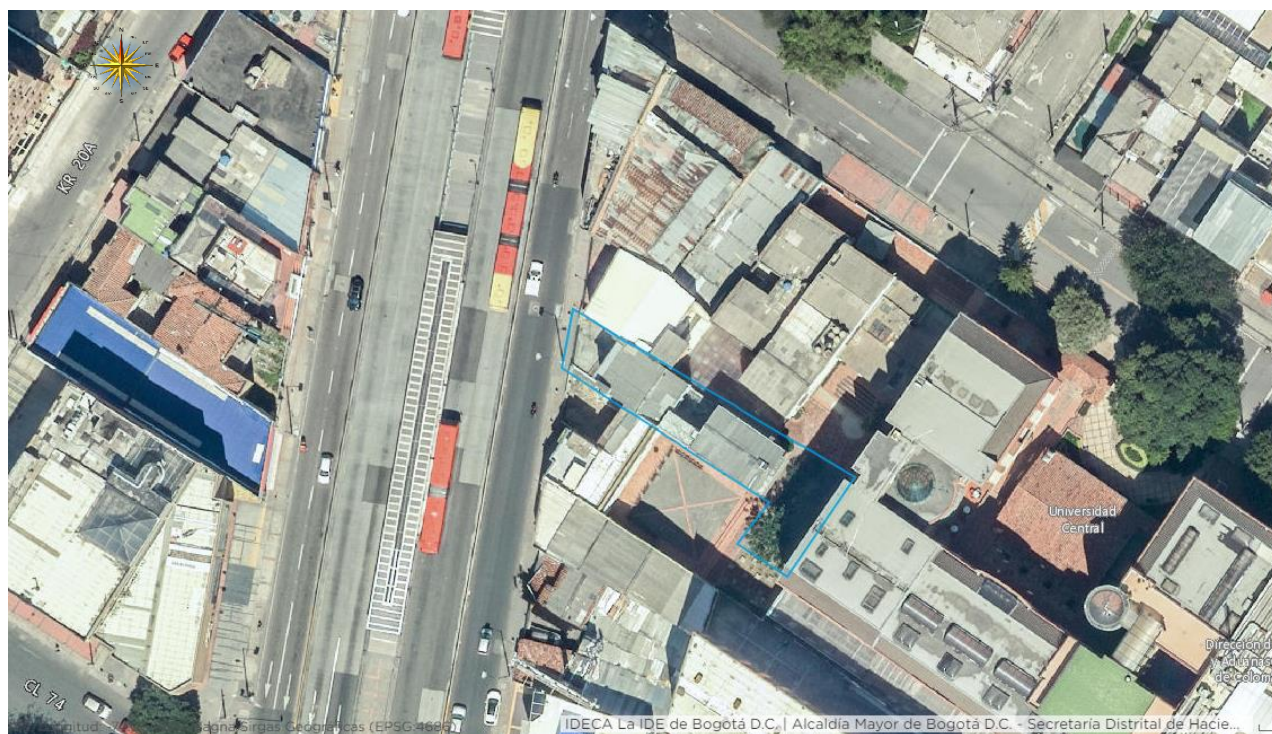


ANEXO CARTOGRAFICO

Plano Catastral.

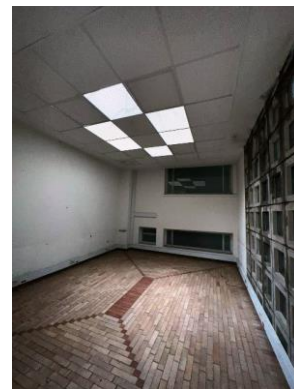
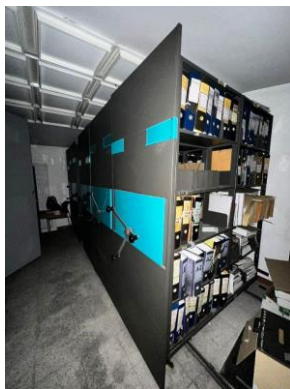
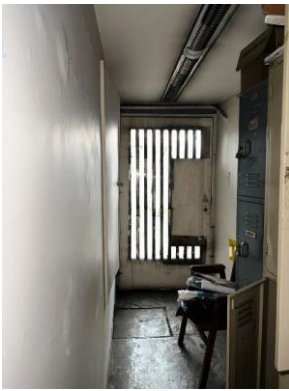


Plano localización Inmueble



ANEXO FOTOGRAFICO

Aspecto General de los Apartamentos Carrera 20 74-62





An aerial photograph of a vast, flat, arid landscape. A winding road or path cuts through the center of the image, leading towards a range of mountains in the distance. The terrain is dry and cracked, with sparse, low-lying vegetation. The sky is clear and blue.

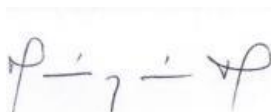
Anexo 1

- **Certificaciones y registros**
- **Fuentes de información**

Certificaciones

- Certifico que, según mi conocimiento y entendimiento:
- Las declaraciones de hecho contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están limitados solamente por las suposiciones y condiciones limitantes mencionadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales, imparciales e imparciales.
- No tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tengo interés personal con respecto a las partes involucradas.
- No he prestado ningún servicio como valorador, con respecto a la propiedad que es objeto de este informe dentro del período de tres años inmediatamente anterior a la aceptación de esta asignación.
- No tengo prejuicios con respecto a la propiedad que es objeto de este informe o a las partes involucradas en esta cesión.
- Mi participación en esta tarea no dependía del desarrollo o la presentación de resultados predeterminados.
- Mi compensación por completar esta tarea no depende del desarrollo o reporte de un valor o dirección de valor predeterminado que favorezca la causa del Cliente, el monto de la opinión de valor, el logro de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsiguiente directamente relacionado con el uso previsto de esta evaluación.
- Mis análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrollados, y este informe preparado de acuerdo con las Normas Uniformes de la Práctica de la Valoración Profesional.
- Nadie proporcionó asistencia significativa en la valoración de negocios y/o activos intangibles a la persona que firma esta certificación.
- El Asesor no tiene ningún interés presente o futuro en la propiedad que está siendo objeto de este informe.
- Todos los análisis y conclusiones están limitados por las Suposiciones y Condiciones Limitantes presentes en el apéndice, todo el trabajo se ha realizado como nuestra opinión imparcial y personal con respecto a la propiedad en cuestión.
- Nuestro compromiso y trabajo no dependía del desarrollo de ciertos resultados predeterminados y todos fueron concluidos de acuerdo con nuestro análisis imparcial.

Atentamente,



Mauricio Garcés
Subgerente
RAA AVAL 79595942



Andrés Garcés
Consultor Avalúos
RAA AVAL 1020781542

Registros:

- Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.
- Afiliación a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Fuentes de Información:

- Títulos de Propiedad.
- Documentos públicos de Planeación (POT)
- Mercado local.
- Inmobiliarios locales.
- Revistas especializadas.
- Constructores especializados.