Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 27/08/2026 **Hora:** 01:00 PM **No. Consulta:** 850949901

N° Matrícula Inmobiliaría: 50C-1713256 **Referencia Catastral:** 007310114400000009

Departamento: BOGOTA D C **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: BOGOTA, D.C. **Cédula Catastral:**

Vereda: BOGOTA D. C. **Nupre:** AAA0209KPLW

Dirección Actual del Inmueble: CL 63G 28B 07 (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:

SIN DIRECCION .

Determinacion: SIN_SELECCIONAR **Destinacion economica:**

Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 10/03/2008 **Tipo de Instrumento:** OFICIO

Fecha de Instrumento: 18/01/2008

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

50C-508752
50C-39515
50C-507810
50C-514394
50C-508754
50C-508187
50C-470832
50C-571032
50C-508194
50C-508753
50C-507648
50C-514398
50C-514392
50C-209982
50C-514389
50C-514390
50C-507812
50C-508184
50C-507980
50C-514388

50C-514387
50C-569712
50C-106141
50C-514399
50C-507988
50C-513900
50C-507822
50C-508764
50C-514391
50C-514400
50C-513886
50C-514385
50C-514393
50C-508751

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: Urbano

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU	

Complementaciones

Cabidad y Linderos

GLOBO DE TERRENO FORMADO POR 35 LOTES, CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 2.961.87 M2. SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA E.P. 7242 DEL 27-12-2007 NOTARIA 54 DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: 0 **Metros:** 0 **Area Centimietros:** 0 **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		17/11/2010	2010-50C-3-18696	SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
2026-50C-3-10671		06/05/2026		

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 27/08/2026
Hora: 01:01 PM
No. Consulta: 850950191
No. Matricula Inmobiliaria: 50C-1713256
Referencia Catastral: 007310114400000009

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-01-2008 Radicación: 2008-50C-6-5925
Doc: ESCRITURA 7242 DEL 2007-12-27 00:00:00 NOTARIA 54 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU X

Radicación No. W-1174425
Fecha: 27/08/2026

CONSULTA DE LA BD PREDIAL BOGOTÁ

Información que reposa en la base predial Catastral de Bogotá, a la fecha de su generación.
No constituye Certificación Catastral.
SOLO CON FINES INSTITUCIONALES.

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU	N	8999990816	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
2	7242	2007-12-27	SANTA FE DE BOGOTA	54	050C01713256

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.

CL 63G 28B 07 - Código Postal: 111221.

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

Dirección(es) anterior(es):

Código de sector catastral: 007310 11 44 000 00000
Cedula(s) Catastra(es) 007310114400000009
CHIP: AAA0209KPLW
Número Predial Nal: 110010173121000110044300000000

Destino Catastral : 04 DOTACIONAL PÚBLICO
Estrato : 0 **Tipo de Propiedad:** DISTRITAL

Uso: OFICINAS Y CONSULTORIOS (OFICIAL) NPH

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
2,961.8	840.1

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	7,439,433,000	2026
1	7,654,151,000	2025
2	7,198,560,000	2024
3	7,037,237,000	2023
4	6,557,425,000	2022
5	5,907,760,000	2021
6	5,864,364,000	2020
7	5,811,052,000	2019
8	5,811,052,000	2018
9	5,091,334,000	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-peticionesquejas-reclamos-y-denuncias, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600.

Id. trazabilidad: 5854859
Entidad: Instituto de Desarrollo Urbano
Fecha descarga: 27/08/2026 12:58:37
Medio de descarga: Ventanilla única de la Construcción®

DOCUMENTO DE TRABAJO INSTITUCIONAL
CERTIFICADO GRATUITO
NO VALIDO PARA NINGUN TIPO DE TRAMITE

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

Código Postal: 111311

BOGOTÁ

FORMATO		
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS		
CÓDIGO	**PROCESO**	**VERSIÓN**
FO-GP-18	Gestión Predial	4

Datos de apoyos a la supervisión

Nombre del avaluador que realiza el control de calidad:	JORGE LEONARDO SUAREZ AVENDAÑO
Contrato de prestación de servicios:	IDU - 986 -2026
Tarjeta profesional del avaluador que practica el control de calidad:	A391162015 - 1094248844
Registro del avaluador que practica el control de calidad:	AVAL-1094248844
Nombre del avaluador que aprueba el control de calidad:	NESTOR ANDRES VILLALOBOS CARO
Contrato de prestación de servicios:	IDU-347-2026
Tarjeta profesional del avaluador que aprueba el control de calidad:	25222097119CND
Registro del avaluador que aprueba el control de calidad:	RAA-79841075

Firma del avaluador que aprueba el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo	**Firma del avaluador que práctica el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo**

Empresa contratista que practica el informe técnico de avalúo comercial:	**Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital**
Contrato Interadministrativo:	**Contrato 2371-2024**
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T:	**AV 2025 - 176 / RT 33653A**
Acta de la mesa técnica de aprobación de avalúo:	**Acta Mesa de Trabajo No. 102**
Fecha de la mesa técnica de aprobación de avalúo:	**27/01/2026**
Fecha de aprobación de avalúo:	**27/01/2026**

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013, 898 de 2014 y 1044 de 2014, y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se procede a verificar el informe técnico antes relacionado y a emitir el respectivo pronunciamiento y/o diagnostico, previa revisión de la siguiente información documental y demás requeridos.

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

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)			X
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad			X
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		

17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria	X		
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		
30	Número de pisos de la construcción.	X		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			X
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	X		
40	Tasación lucro cesante y daño emergente			X
41	Análisis de los valores comerciales a los suelos que se ubican dentro de la estructura ecológica principal, protegidos y/o con afectación normativa por amenazas y riesgos incluyendo los ubicados en Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)			X
42	Cálculo del precio de adquisición aplicando la plusvalía por anuncio de proyecto Decreto 1077 de 2015			X

DIAGNÓSTICO

El Avalúo comercial cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Número de radicación del avalúo: **202652600017412**
Fecha solicitud revisión: **8/01/2026**
Fecha solicitud impugnación:
Fecha recibo impugnación:

Resultado final de la verificación:		SI	NO
	Avalúo APROBADO	X	

FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS			
CÓDIGO	**PROCESO**	**VERSIÓN**	
FO-GP-18	Gestión Predial	4	

Nombre del avaluador que realiza el control de calidad:	JORGE LEONARDO SUAREZ AVENDAÑO

FORMATO		
RADICACIÓN WEB		
CÓDIGO	**PROCESO**	**VERSIÓN**
FO-DO-42	Gestión Documental	1

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Calle 22 No. 6 - 27 Tel.: 3386660	**Radicado No:** **202652600017412**

Fecha de Radicado:	08-01-2026	**Canal de Recepción**	Virtual - Formulario WEB

Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	**Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)**	8999990619
Dirección:	KR 30 25 90	**Teléfono / Celular:**	6012347600 / 6012347600
Departamento:	Bogotá DC	**Municipio:**	Bogotá
Correo electrónico:	avaluoscomercales@catastratobogota.gov.co	**No Contrato / Convenio:**	
Asunto:	2026EE93 REVISION AV 20225 176 RT 33653A		
Anexos:	Hay 2 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 17-12-2025 22:11:23
Al Contestar Cite Este Nr.:2025EE60808 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
ASUNTO: RTA REVISION DE AVALUO: 2025-176 RAD.UAECD. 2025ER24058
OBS: RAD. 202532601229691

Bogotá D.C.,

Doctora
ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
Calle 22 Nº 6 - 27
Bogotá D.C.
Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2025-176 RT 33653A Radicado Cliente 202532601229691
Radicado UAECD 2025ER24058

Referencia: Proyecto Dación en pago – Contrato 2371-2024

Respetada Doctora Collazos:

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2025-176 del predio identificado con RT 33653A, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 33653A

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Método de avalúo	Se solicita descontar del resultado obtenido del ejercicio técnica residual el valor de las construcciones existentes en el predio, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución IGAC No. 620 de 2008 el cual cita en el artículo 14: "Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble"

RESPUESTA 1. RESPUESTA 1. Se realiza el descuento de las construcciones existentes en el predio al valor residual del ejercicio de loteo.

CONCLUSIÓN: Considerando todos los elementos anteriormente mencionados, se modifica el valor comercial, al igual que los componentes de daño emergente y lucro cesante del Avalúo Comercial No. 2025-176 para el RT33653A elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Esperamos haber resuelto su solicitud.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2025.12.18 16:21:21 -05'00'

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente Información Económica

Anexo: INFORME
Revisó: Maria Isabel Ortiz Fernandez
Elaboró: Marco Polo Sanchez Bustos

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 06-01-2026 13:16:47
Al Contestar Cite Este Nr.:2026EE93 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
ASUNTO: RTA REVISION DE AVALUO: 2026-176 RAD.UAECD. 2025ER25388
OBS: RAD. 202532601372411

Bogotá D.C.,

Doctora
ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
Calle 22 Nº 6 - 27
Bogotá D.C.
Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2025-176 RT 33653A Radicado Cliente 202532601372411
Radicado UAECD 2025ER25388

Referencia: Proyecto Dación en pago - Contrato 2371-2024

Respetada Doctora Collazos:

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2025-176 del predio identificado con RT 33653A, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 33653A

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Método de avalúo	La suma total de las construcciones y construcciones anexas asciende a $2.124.897.920; sin embargo, en el ejercicio del método residual se descuenta un valor correspondiente a construcciones de $2.039.149.880, lo cual genera una diferencia de $85.748.040. En consecuencia, se solicita realizar los ajustes correspondientes.

RESPUESTA 1. RESPUESTA 1. No es procedente la observación realizada teniendo en cuenta que en el oficio STAP 202532601229691 de fecha noviembre 18 de 2025 se consignó la siguiente observación ¿Se solicita descontar del resultado obtenido del ejercicio técnica residual el valor de las construcciones existentes en el predio ¿y en ningún momento si hizo referencia a un descuento de las construcciones anexas.

Por otro lado, si lo que se entiende sin ser clara la solicitud es que se realice adicionalmente el descuento de las construcciones anexas se procede a realizar por solicitud expresa del IDU, el descuento de las construcciones anexas.

SOLICITUD 2

Corrección técnica de indemnización. Validar cálculo de indemnización	Si cambia el valor del avalúo (Terreno-Construcción), realizar los ajustes correspondientes.

RESPUESTA 2. CONCLUSIÓN: Considerando todos los elementos anteriormente mencionados, se modifica el valor comercial, al igual que los componentes de daño emergente y lucro cesante del Avalúo Comercial No. 2025-176 para el RT33653A elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Esperamos haber resuelto su solicitud.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2026.01.07 22:26:04 -05'00'

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS

Subgerente Información Económica

Anexo: INFORME
Revisó: Maria Isabel Ortiz Fernandez
Elaboró: Marco Polo Sanchez Bustos

2025 - 176

RT No 33653A

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 63G 28B 07

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

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE:	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
1.2. RADICACIÓN:	2025 - 770328 del 15 de Julio de 2025
1.3. TIPO DE AVALÚO:	Avaluo Comercial
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	LOTE CON CONSTRUCCIONES
1.5. CHIP:	AAA0209KPLW
1.6. CÉDULA CATASTRAL:	007310114400000009
1.7. SECTOR CATASTRAL:	007310 - LA PAZ
1.8. DESTINO ECONÓMICO:	Dotacional Público
1.9. FECHA VISITA:	19/08/2025

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1. PROPIETARIO:	No aplica
2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°:	No Aplica
2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:	050C01713256

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 33653A de noviembre de 2016
AREAS	Registro topográfico No. 33653A de noviembre de 2016
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://sinu.sdp.gov.co/visor/#

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral La Paz (007310) se ubica en la localidad 12 - Barrios Unidos, de la ciudad de Bogotá D.C. Limita con:

- Por el norte: Con la Avenida Gabriel Andrade Lleras (AC 68), que lo separa de los sectores catastrales La Merced Norte (007301) y Alcázares (007302).

- Por el oriente: Con la Carrera 27A (KR 27A), que lo separa del sector catastral Siete De

Agosto (007311).

- Por el occidente Con la Avenida Ciudad De Quito (AK 30), que lo separa de los sectores catastrales San Miguel (005103) y El Rosario (005104).

- Por el sur: Con la Calle 63F (CL 63F), que lo separa del sector catastral Benjamín Herrera (007309).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de estudio se caracteriza por ser una zona comercial tradicional de Bogotá. Corresponde a una parte de la Zona Comercial del Siete De Agosto, la cual es de importancia metropolitana. En el sector se aprecian establecimientos orientados al servicio automotriz, locales de venta de autopartes y talleres especializados en determinados requerimientos.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente se considera baja. Se trata de un sector consolidado en el que se presentan algunas obras de mantenimiento, ampliación o enlucimiento de algunas edificaciones.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de avalúo no tiene estrato socioeconómico asignado. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. En la actualidad se encuentra vigente el Decreto 551 del 12 de Septiembre de 2019, por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C., para los inmuebles residenciales de la ciudad.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que hay disponibilidad de vías por donde circula el transporte público y vehicular. Tales vías en su mayoría se encuentran en buen estado de conservación y conectan al sector con la malla arterial y las diferentes zonas de la ciudad.

Las principales vías de acceso son la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), la Avenida Gabriel Andrade Lleras (AC 68) y la Avenida Colombia (AK 24). Estas se encuentran en buen estado y por ellas transita el transporte público de entrada y salida al sector.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras. El servicio de transporte es prestado por rutas tradicionales y el Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá D.C. (S.I.T.P.).

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	33 BARRIOS UNIDOS
ÁREA ACTIVIDAD	Área de actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación Urbana
INDICE BASE	1.3
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.



Fuente: Plano de edificabilidad UPL Barrios Unidos

5.1. USOS PRINCIPALES

No aplica.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

RESIDENCIAL: Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar colectiva y habitacional con servicios.

COMERCIO Y SERVICIOS: Comercio y servicios básicos, servicios de oficinas y hospedaje, servicios al automóvil, servicios especiales y servicios logísticos.

INDUSTRIAL: Producción artesanal, industria liviana e industria mediana.

DOTACIONAL.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

No aplica.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

En armonía con el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de los rangos de área construida y sus condiciones de localización e implantación. Es digno de mención que los usos están sujetos a

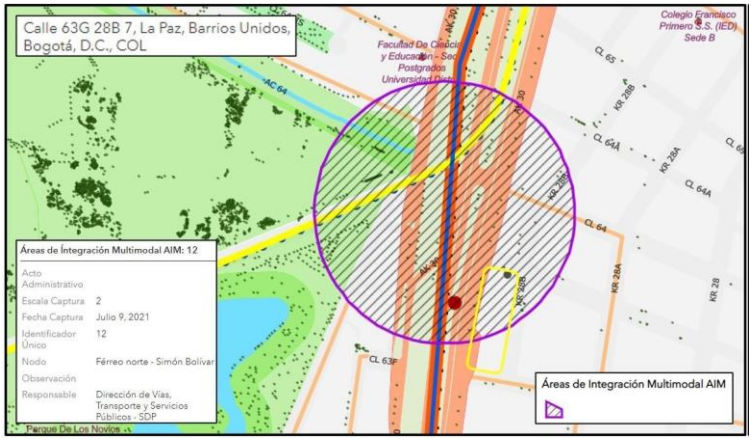
las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.

Al consultar el Plano CG-7 - Actuaciones Estratégicas, asociado al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., se evidencia que el lote objeto de avalúo ya no se ubica en la Actuación Estratégica 10 - Campin 7 de Agosto teniendo en cuenta que el trazado fue modificado según Resolución 0292 de 28 de febrero de 2025 "Por la cual se adoptan las directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Campin 7 de Agosto".



Fuente: https://sinu.sdp.gov.co/visor/#

Al consultar el Plano CU-4.4.1 - Sistema de Movilidad - Red del Sistema de Transporte Público de Pasajeros Urbano - Rural - Regional, asociado al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., se evidencia que el lote objeto de tasación se ubica parcialmente en el Área de Integración Multimodal 12 del Nodo Férreo Norte - Simón Bolívar.



FUENTE: Visor de Mapas del Plan de Ordenamiento Territorial.

Las Áreas de Integración Multimodal (AIM) se definen de la siguiente forma de acuerdo con el Decreto 555 de 2021:

- ARTÍCULO 161 - INFRAESTRUCTURA DE SOPORTE A LA RED DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS: La infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros permite el funcionamiento básico del transporte público, así como la prestación efectiva del servicio de transporte público de pasajeros y el mantenimiento y operación de la flota de transporte. Se encuentra conformada por:

(---) 4 - ÁREAS DE INTEGRACIÓN MULTIMODAL. Son ámbitos de gestión alrededor de la infraestructura de acceso y tránsito (estaciones y portales de los sistemas de alta y media capacidad), que permiten la integración de los diferentes modos y la articulación de los sistemas de transporte del Distrito, en el marco de estrategias de desarrollo orientado al transporte sostenible, aplicando captura de valor, con diseños que permitan la accesibilidad universal, con mezcla de usos y servicios conexos para generar vitalidad urbana, dinámicas de proximidad y aportar a la consolidación del sistema del cuidado y servicios sociales. -

Según el numeral 9 del artículo 166 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., los predios incluidos en las Áreas de Integración Multimodal (AIM) podrán desarrollarse de manera individual en el marco de su respectiva Área de Actividad y con las edificabilidades básicas aplicables a la zona y Tratamiento Urbanístico donde se localicen. Las edificabilidades adicionales y efectivas sólo se podrán aprovechar para el desarrollo de proyectos gestionados o ejecutados por entidades públicas del orden distrital en un esquema enteramente público, o mixto con participación privada.

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

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

En conclusión, aunque el predio ya no se encuentra dentro de la Actuación estratégica El Campin 7 de Agosto, si se encuentra dentro de la delimitación indicativa de la AIM (Área de Integración Multimodal) Nodo Férreo Norte - Simón Bolívar.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

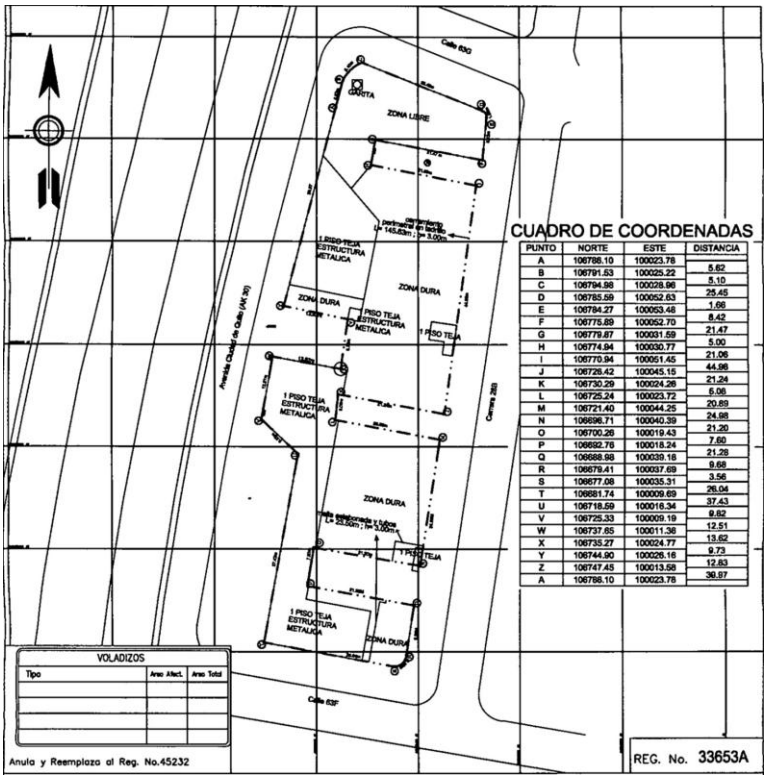
Predio ubicado al costado oriental de la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), entre la Calle 63G (CL 63G) y la Calle 63F (CL 63F).



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

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

- Norte: En 25,45 m con Calle 63G (CL 63G).
- Sur: En 26,04 m con Calle 63F (CL 63F).
- Oriente: En 111,94 m con Carrera 28B (KR 29B) y los lotes de códigos 007310011025, 007310011034 y 007310011039.
- Occidente: En 120,18 m en línea quebrada con Avenida Ciudad de Quito (AK 30) y lote de código 007310011012.



Fuente: Plano de RT suministrado por el IDU

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

25,45 m sobre Calle 63G (CL 63G), de conformidad con nomenclatura vial asignada.

6.6. FONDO

No aplica.

6.7. ÁREA TERRENO

Área Total: 2961.87 m2

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, teléfono.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Lote con construcciones tipo bodega.

1 PISO TEJA - ESTRUCTURA METÁLICA

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Se presumen zapatas corridas.
ESTRUCTURA	Metálica y con columnas de concreto.
CUBIERTA	Paneles metálicos, teja plástica traslúcida y teja de PVC.
ACABADOS	
FACHADA	Pañetada y pintada, con ventilas; en láminas metálicas parcialmente.
MUROS	Pañetados y pintados.
DESCRIPCIÓN PISOS	En cemento afinado, baldosa de granito y cerámica.
CIELO RASO	Cubierta a la vista.
COCINA	De tamaño mediano, parcialmente enchapada, con mesón, alacenas y lavaplatos metálicos. Cuenta con comedor y silletería metálicos.
BAÑO	Baterías de baños con mobiliario sencillo, divisiones metálicas, muros enchapados, duchas y lavamanos metálicos.
PUERTAS INTERNAS	En vidrio templado de seguridad; con hojas y marcos metálicos.
PUERTAS EXTERNAS	En vidrio templado de seguridad; con hojas y marcos metálicos.
VENTANERIA	Vidrios incoloros sobre marcos metálicos.
ENTREPISO	No aplica.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Área de almacenamiento de cobre y cableado, zona de lockers y vestier, baterías de baños de hombres y mujeres, cafetería, cuarto de aseo,

	ferretería, oficina de abastecimiento, salas de reunión, oficinas, dos salas de trabajo y centro de comando.
EDAD (Vetustez)	41 años
REMODELACIONES	Ninguna reciente.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

GARITA

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Se presumen zapatas corridas.
ESTRUCTURA	Columnas en concreto.
CUBIERTA	Placa de concreto.
ACABADOS	
FACHADA	En ladrillo a la vista.
MUROS	En ladrillo a la vista.
DESCRIPCIÓN PISOS	Tableta de cemento.
CIELO RASO	No aplica.
COCINA	No aplica.
BAÑO	No aplica.
PUERTAS INTERNAS	Marco y hoja metálicos.
PUERTAS EXTERNAS	Marco y hoja metálicos.
VENTANERIA	Vidrios incoloros sobre marcos metálicos.
ENTREPISO	No aplica.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Dos espacios abiertos y escalera.
EDAD (Vetustez)	41 años.
REMODELACIONES	Ninguna reciente.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	URBANO NO PROTEGIDO	SOBRANTE	TOTAL
1 PISO TEJA - ESTRUCTURA METÁLICA	41	916.02	916.02	0	916.02
GARITA	41	4	4	0	4

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA	M2	1,619.05
MALLA ESLABONADA Y TUBOS	M2	70.80
CERRAMIENTO PERIMETRAL EN LADRILLO	M2	437.49

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor comercial del terreno se utilizó el Método Residual, el cual se define en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 de la siguiente manera:

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

conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en estudio se utilizó el Método de Costo de Reposición. Lo anterior de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por la Presidencia de la República y el Ministerio de Hacienda y Desarrollo; también en consonancia con su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 de 2008, expedida por el IGAC.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en estudio se utilizó el Método de Costo de Reposición. Lo anterior de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por la Presidencia de la República y el Ministerio de Hacienda y Desarrollo; también en consonancia con su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 de 2008, expedida por el IGAC.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Teniendo en cuenta la forma irregular del inmueble y la edificabilidad básica que le aplica al hacer parte del Área de Integración Multimodal Nodo Férreo Norte - Simón Bolívar, se efectuó un Ejercicio Residual de Loteo a fin de obtener el valor comercial por m2 de terreno. Es digno de mención que se realizaron diversas simulaciones de desarrollo para el lote objeto de estudio con diferentes productos inmobiliarios, y se concluyó que, dadas sus características físicas y normativas, su mayor y mejor uso es la subdivisión.

Por consiguiente, se hizo una investigación de predios en venta cercanos al bien materia de avalúo con áreas de terreno típicas del sector. De esta forma se consolidó un grupo de seis datos

de mercado inmobiliario, con la misma Área de Actividad, Tratamiento Urbanístico y condición de edificabilidad básica del predio objeto de estudio.

A los inmuebles en venta se les descontó el valor de la construcción de acuerdo con las tipologías constructivas establecidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD). Se aplicó el modelo de depreciación que tiene en cuenta la edad y el estado de conservación, a saber, Fitto y Corvini.

Una vez descontadas las construcciones, la estadística practicada a los datos arroja un promedio de valor de terreno de $4.887.579 por m2, un límite inferior de $4.536.909 por m2 y un límite superior de $5.238.249 por m2, con un coeficiente de variación del 7,17%.

Así las cosas, se adopta como base para el Ejercicio de Loteo un valor que tiende al promedio, equivalente a $4.888.000 por m2 de terreno.

DATO	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M²	VALOR M² TERRENO	ÁREA CONST M²	VALOR M² CONST
1	KR 28A 63D 29	BENJAMIN HERRERA	CASA	$ 1.350.000.000	3,70%	$ 1.300.000.000	247,00	$ 4.602.671	254,09	$ 351.000
									96,17	$ 769.000
2	CL 64 27A 27	LA PAZ	BODEGA	$ 995.000.000	3,52%	$ 960.000.000	203,00	$ 4.469.101	103,20	$ 111.000
									99,80	$ 414.000
3	KR 28 63G 23	LA PAZ	BODEGA	$ 960.000.000	11,46%	$ 850.000.000	109,00	$ 5.393.306	138,40	$ 1.894.000
4	CL 67 29 39	LA PAZ	BODEGA	$ 1.300.000.000	7,69%	$ 1.200.000.000	170,00	$ 5.183.289	248,90	$ 1.281.000
5	KR 29 67 21	LA PAZ	CASA	$ 650.000.000	4,62%	$ 620.000.000	125,00	$ 4.765.960	165,00	$ 147.000
6	KR 28 B 64 A 18	LA PAZ	LOTE	$ 900.000.000	5,56%	$ 850.000.000	166,40	$ 4.911.144	134,92	$ 243.000

PROMEDIO	$ 4.887.579
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 350.670
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,17%
LÍMITE SUPERIOR	$ 5.238.249
LÍMITE INFERIOR	$ 4.536.909
VALOR ADOPTADO	$ 4.888.000

Estudio de mercado inmobiliario.

Puesto que el bien materia de análisis hace parte de los Sectores Consolidados establecidos por el Decreto 555 de 2021, y por consiguiente no le aplica el Tratamiento de Desarrollo, la superficie de terreno del predio se consideró como área vendible para el ejercicio.

Se proyectaron las ventas de lotes típicos a razón de $4.888.000 por m2 de terreno. Al anterior

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

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

BOGOTÁ

monto se le descontó el Costo de la Licencia de Subdivisión, los Gastos de Notariado y Registro, los Costos de Ventas, Comisiones y Publicidad y la Utilidad esperada.

CONCLUSIÓN: Al restar del total de ventas los costos previamente mencionados se obtiene un monto de $12.304.494.771,00. La división de tal concepto en el área de terreno equivale a $4.154.299,40. Al redondear, se adopta para el inmueble objeto de estudio el valor de $4.154.000 por m2 de terreno.

AREA DE TERRENO				**2.961,87**
RESERVA PARA LA MOVILIDAD	**TOTAL**		**0,00%**	**0,00**
SUELO PROTEGIDO	**TOTAL**		**0,00%**	**0,00**
ÁREA ÚTIL				**2.961,87**
AREA TOTAL VENDIBLE				**2.961,87**
	VENTAS			
VALOR M² LOTES URBANIZADOS		2.961,87	4.888.000,00	14.477.620.560,00
TOTAL DE VENTAS				**14.477.620.560,00**
	COSTOS			
COSTOS DIRECTOS		**0%**		**-**
LICENCIA - CURADURIA				1.482.705,00
GASTOS NOTARIALES		2,00%		289.552.411,20
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%		434.328.616,80
TOTAL COSTOS (IND)		**5,01%**		**725.363.733,00**
TOTAL COSTOS (DIR + IND)		**5,01%**		**725.363.733,00**
MARGEN DE OPERACIÓN		94,99%		13.752.256.827,00
UTILIDAD VIS/COMERCIO		10%	0%	1.447.762.056,00
LOTE		85%		12.304.494.771,00
VALOR M2				4.154.299,40
VALOR ADOPTADO				**4.154.000,00**

Ejercicio de Loteo para el inmueble objeto de estudio.

A ese valor obtenido se le descuenta el costo de la edificación existente en el predio según lo consignado en el plano de RT33653A y se evidencia que el valor m² de terreno para el predio objeto de avalúo es de $3.598.000/m².

VALOR ADOPTADO	**4.154.000,00**
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION	**1.648.751.780,00**
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	**12.304.494.771,00**
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE - CONSTRUCCION	**10.655.742.991,00**
VALOR M2 DE TERRENO	**3.598.000,00**

Finalmente, se hace el descuento de las otras construcciones (o construcciones anexas) por insistencia del Instituto de Desarrollo Urbano mediante oficio STAP 202532601372411 (2025ER25388) sustentando dicha solicitud en los conceptos del Instituto Geográfico Agustín

Codazzi 2520SAV-2024-0001049-EE Caso 1251573 del 18 de septiembre de 2024 y 2520SAV-2024-0001358-EE Caso 1291675 del 7 de noviembre de 2024.

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	476.146.140,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE SIN CONSTRUCCIONES	10.655.742.991,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE SIN CONSTRUCCIONES - CONSTRUCCIONES ANEXAS	10.179.596.851,00
VALOR M2 DE TERRENO	3.437.000,00

Obteniendo así un valor final para el componente de terreno una vez realizado el descuento solicitado por el IDU de $10.179.596.851,00, evidenciando que el valor m² de terreno para el predio objeto de avalúo es de $3.437.000/m².

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Se empleó el Método de Costo de Reposición. Dicha técnica busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo o de una edificación semejante a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, y restarle la depreciación acumulada. Para ello se utilizó la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

La depreciación es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Para este caso se definió la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD, estimando así según presupuesto el costo de reposición de la edificación (Ver Anexo de Tipologías Constructivas). Tal costo total de reposición fue depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini.

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSER-VACIÓN	DEPRE-CIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN ($/m2)	VALOR REPOSICIÓN ($/m2)	VALOR ADOPTADO ($/m2)
1 PISO TEJA - ESTRUCTURA METÁLICA	916.02	41	100	41.00%	2.5	34.62%	$947,203.20	$2,736,000.00	$1,789,000.00
GARITA	4.00	41	100	41.00%	3	41.77%	$1,791,933.00	$4,290,000.00	$2,498,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Se empleó el Método de Costo de Reposición. Dicha técnica busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo o de una edificación semejante a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, y restarle la depreciación acumulada.

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD (Ver Anexo de Tipologías Constructivas). La depreciación aplicada correspondió al Factor de Heidecke por estado de conservación.

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	M2	3.5	33.20%	$116,532.00	$351,000.00	$234,000.00
MALLA ESLABONADA	M2	3	18.10%	$36,019.00	$199,000.00	$163,000.00

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

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
Y TUBOS						
CERRAMIENTO PERIMETRAL EN LADRILLO	M2	3	18.10%	$43,259.00	$239,000.00	$196,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998 expedido por el Ministerio de Hacienda, Crédito Público y Desarrollo Económico. El presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su expedición.

El valor asignado se considera aplicable siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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

En la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la estimación del valor comercial del inmueble, como elementos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físicos. Tales factores permiten fijar parámetros de comparación con predios similares del mercado inmobiliario.

Se consideraron las condiciones socioeconómicas urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto del avalúo. Dentro de estas se incluyen la estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

Se contemplaron las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo, la disponibilidad de transporte público que permite conectividad con el resto de la ciudad.

Se tuvo presente la normatividad urbanística que cobija el sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

Se consideraron las características particulares del predio objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

Se tomaron en consideración las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

Adicionalmente a las condiciones propias del predio en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor: seguridad, estado y cobertura de la infraestructura urbana, servicio de transporte y distancia a otros centros de desarrollo económico de la ciudad.

Las edades de las construcciones del inmueble materia de estudio fueron tomadas del Sistema Integrado de Información Catastral.

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

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 63G 28B 07 CHIP: AAA0209KPLW

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	2,961.87	$3,437,000	$10,179,947,190
1 PISO TEJA - ESTRUCTURA METÁLICA	M2	916.02	$1,789,000	$1,638,759,780
GARITA	M2	4.00	$2,498,000	$9,992,000
ZONA DURA	M2	1,619.05	$234,000	$378,857,700
MALLA ESLABONADA Y TUBOS	M2	70.80	$163,000	$11,540,400
CERRAMIENTO PERIMETRAL EN LADRILLO	M2	437.49	$196,000	$85,748,040
AVALÚO TOTAL				**$12,304,845,110**

SON: DOCE MIL TRESCIENTOS CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO DIEZ PESOS M/CTE.

FECHA: 05 de Enero de 2026

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 17 de diciembre de 2025, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio STAP 202532601372411 (2025ER25388).

Elaboró:

MARCO POLO
SANCHEZ BUSTOS
2026.01.06
09:54:25 -05'00'

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

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **MARÍA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**
R.A.A. No. AVAL-52617497

Anexos:

1. Registro Fotográfico
2. Presupuestos De Construcciones
3. Metodología Residual
4. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-770328	**Nomenclatura:** CL 63G 28B 07	
Código Sector: 007310114400000000	**Barrio:** LA PAZ	**Fecha Visita:** 29-JUL-25
Número Avalúo: 2025 - 176	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 33653A



Entorno Sobre Avenida Carrera 30



Entorno Sobre Carrera 28B

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-770328	**Nomenclatura:** CL 63G 28B 07	
Código Sector: 007310114400000000	**Barrio:** LA PAZ	**Fecha Visita:** 29-JUL-25
Número Avalúo: 2025 - 176	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 33653A



Entorno Sobre Avenida Carrera 30



Vista General

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-770328	**Nomenclatura:** CL 63G 28B 07	
Código Sector: 007310114400000000	**Barrio:** LA PAZ	**Fecha Visita:** 29-JUL-25
Número Avalúo: 2025 - 176	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 33653A



Entorno Sobre Carrera 28B



Zona Dura

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-770328	**Nomenclatura:** CL 63G 28B 07	
Código Sector: 007310114400000000	**Barrio:** LA PAZ	**Fecha Visita:** 29-JUL-25
Número Avalúo: 2025 - 176	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 33653A

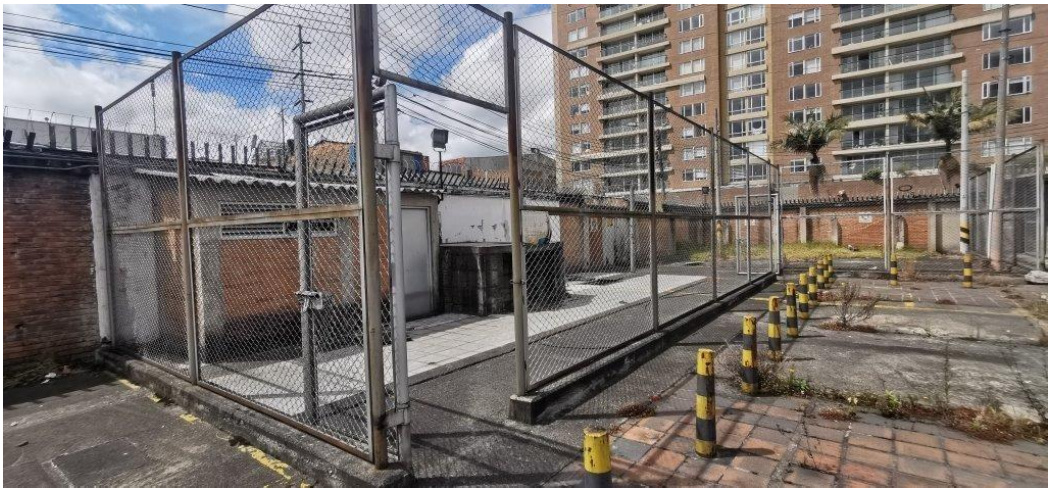


Muro Cerramiento



Muro Cerramiento y garita

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-770328	**Nomenclatura:** CL 63G 28B 07	
Código Sector: 007310114400000000	**Barrio:** LA PAZ	**Fecha Visita:** 29-JUL-25
Número Avalúo: 2025 - 176	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 33653A



Vista Interna malla eslabonada



Construcción 1

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-770328	**Nomenclatura:** CL 63G 28B 07	
Código Sector: 007310114400000000	**Barrio:** LA PAZ	**Fecha Visita:** 29-JUL-25
Número Avalúo: 2025 - 176	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 33653A



Vista Interna construcción



Baño

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-770328	**Nomenclatura:** CL 63G 28B 07	
Código Sector: 007310114400000000	**Barrio:** LA PAZ	**Fecha Visita:** 29-JUL-25
Número Avalúo: 2025 - 176	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 33653A



Cocina



Vista Interna construcción

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-770328	**Nomenclatura:** CL 63G 28B 07	
Código Sector: 007310114400000000	**Barrio:** LA PAZ	**Fecha Visita:** 29-JUL-25
Número Avalúo: 2025 - 176	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 33653A



Vista Interna construcción



Fachada de la construcción

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-770328	**Nomenclatura:** CL 63G 28B 07	
Código Sector: 007310114400000000	**Barrio:** LA PAZ	**Fecha Visita:** 29-JUL-25
Número Avalúo: 2025 - 176	**Tipo Avalúo:** AVALUO COMERCIAL	**RT:** 33653A



Fachada de la construcción



Vista Interna construcción

DATO	CODIGO_ BARRIO	CODIGO_ MANZANA	CODIGO_ PREDIO	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M²	VALOR M² TERRENO	ÁREA CONST M²	VALOR M² CONST	TELÉFONO	NOMBRE CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	007306	01	48	AAA0085XXMR	KR 28A 63D 29	BENJAMIN HERRERA	CASA	$ 1.350.000.000	3,70%	$ 1.300.000.000	247,00	$ 4.602.671	254,09	$ 351.000	3018081522	GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS - Germán Garzón	5/09/2025	Casa bodega comercial, estructura robusta de viga y columnas esta diseñada para perdurar. En su primer piso, encontrara una amplia bodega, con un baño y una alcoba con baño interno, ademas de un practico area de almacenamiento. El segundo piso alberga un apartamento con cinco alcobas, un baño, sala comedor y cocina.	
													96,17	$ 769.000					
2	007310	34	26	AAA0086BMZE	CL 64 27A 27	LA PAZ	BODEGA	$ 995.000.000	3,52%	$ 960.000.000	203,00	$ 4.469.101	103,20	$ 111.000	3155222888	Centro de negocios Inmobiliarios Santa Ana SAS	5/09/2025	Bodega con Frente de 6,76 metros Fondo de 30 metros Inmueble dividido en dos áreas Local comercial con vitrina a la calle Bodega con Oficina privada, Cuarto de vestier o depósito, 2 baños. Uso permitido: comercial e industrial	
													99,80	$ 414.000					
3	007310	27	37	AAA0086BAEP	KR 28 63G 23	LA PAZ	BODEGA	$ 960.000.000	11,46%	$ 850.000.000	109,00	$ 5.393.306	138,40	$ 1.894.000	3182152607	JCO INVERSIONES SAS	5/09/2025	Bodega lote 25 X 5total 125 M,ochenta de bodega y cuarenta de oficinas ,dos baños puerta doble altura , piso en cemento ,luz trifásica , a tres cuadras de la carrera treinta.	
4	007310	06	25	AAA0085ZLHK	CL 67 29 39	LA PAZ	BODEGA	$ 1.300.000.000	7,69%	$ 1.200.000.000	170,00	$ 5.183.289	248,90	$ 1.281.000	3164765859	CREAR HABITAT INVERSIONES	5/09/2025	Bodega para la venta ubicada en el Barrio la Paz , muy cerca a la Avenida 30 . Cuenta con oficina y dos baños.	
5	007310	05	40	AAA0085ZKBR	KR 29 67 21	LA PAZ	CASA	$ 650.000.000	4,62%	$ 620.000.000	125,00	$ 4.765.960	165,00	$ 147.000	3177260528	INMOBILIARIA LA ESPAñOLA - CAMPOS CRUZ LUIS EDUARDO	5/09/2025	CASA COMERCIAL un piso con mezanine PISO local con baño, sala comedor, 3 habitaciones, cocina, 1 baño, zona lavandería MEZANINE 2 habitaciones, cocina, 1 baño, patio de ropas, terraza	
6	007310	18	10	AAA0086AHLF	KR 28 B 64 A 18	LA PAZ	LOTE	$ 900.000.000	5,56%	$ 850.000.000	166,40	$ 4.911.144	134,92	$ 243.000	3187691430	MORE PLUS SAS	5/09/2025	Lote de terreno de 176 metros cuadrados distriubidos en 8 mts frente X 22 de Fondo. Se encuentra a una cuadra de la av cr 30. Aunque tiene euna construcción se encuentra ara demoler y se vende como lote.	

PROMEDIO	$ 4.887.579
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 350.670
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,17%
LÍMITE SUPERIOR	$ 5.238.249
LÍMITE INFERIOR	$ 4.536.909
VALOR ADOPTADO	**$ 4.888.000**

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción tipo Bodega-Depósito. Estructura: Estructura metálica. Muros: Bloque de arcilla. Cubierta: Metálica liviana. Altura: Doble altura.		
Capítulo	**Descripción**	**Total capítulo**
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 32,353,840.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 99,671,902.66
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 9,826,781.30
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 298,515,164.36
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 81,038,943.05
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	$ 19,262,260.74
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	$ 45,652,342.79
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 0.00
9	CUBIERTA	$ 62,493,116.00
10	PISOS Y ACABADOS	$ 22,539,018.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 9,948,829.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 1,845,444.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 134,351,784.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 603,586.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ 5,648,661.00
16	CERRAJERÍA	$ 1,383,810.00
17	EXTERIORES	$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	$ 31,421,286.40
19	PERSONAL	$ 438,288,328.74
COSTO DIRECTO		$ 1,294,845,098.04
COSTO UNITARIO D		$ 2,443,103.96
COSTO UNITARIO I		$ 293,172.48
COSTO TOTAL		$ 2,736,276.43
VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m2)		$ 2,736,000.00

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA			
Zona dura en concreto e=10/12 cm (parqueadero externo para vehículos)			
Capítulo	**Descripción**		**Total capítulo**
1	PRELIMINARES DE OBRA	$	6,646,500.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$	12,104,050.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$	0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$	63,028,648.26
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$	0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	$	0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	$	0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$	0.00
9	CUBIERTA	$	0.00
10	PISOS Y ACABADOS	$	0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$	0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$	0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$	0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$	0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	$	0.00
16	CERRAJERÍA	$	0.00
17	EXTERIORES	$	7,644,945.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	$	4,786,181.43
19	PERSONAL	$	15,388,606.12
COSTO DIRECTO		$	109,598,930.80
COSTO UNITARIO D		$	313,139.80
COSTO UNITARIO I		$	37,576.78
COSTO TOTAL		$	350,716.58
VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m2)		$	351,000.00

Garita Vigilancia: Construcción de caseta de vigilancia elevada sobre estructura en concreto, con adecuación de depósito en primer nivel. Acabados tipo del uso con cubierta en placa.

Presupuesto de Obra por Capítulos			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	
1	PRELIMINARES DE OBRA	$	75.960,00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$	1.992.276,40
3	INSTALACIONES SANITARIAS	$	-
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$	3.506.114,40
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$	1.735.591,20
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$	-
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$	343.953,00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$	-
9	CUBIERTAS	$	346.776,00
10	ENCHAPES Y PISOS	$	165.600,00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$	-
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$	-
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$	1.045.045,20
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$	92.167,20
15	PINTURAS Y ESTUCO	$	88.412,00
16	CERRAJERÍA	$	78.973,00
17	EXTERIORES	$	168.096,00
18	ASEO Y LIMPIEZA	$	327.452,93
19	PERSONAL DE OBRA	$	5.355.371,71
51	COSTO DIRECTO	$	15.321.789,04
52	COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)	$	3.830.447,26
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)(12%)	$	459.653,67
54	COSTO TOTAL	$	4.290.100,93
55	VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m²)		**$ 4.290.000**

Cerramiento en malla metálica eslabonada con tubos metálicos. Unidad: m ²

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 2.862,00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 11.435,75
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 8.031,54
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ -
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$ -
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ -
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ -
9	CUBIERTAS	$ -
10	ENCHAPES Y PISOS	$ -
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ -
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ -
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 174.270,20
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ -
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ -
16	CERRAJERÍA	$ -
17	EXTERIORES	$ -
18	ASEO Y LIMPIEZA	$ 1.965,99
19	PERSONAL DE OBRA	$ -
51	COSTO DIRECTO	$ 198.565,48
52	COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)	$ 198.565,48
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²) (0%)	$ -
54	COSTO TOTAL	$ 198.565,48
55	VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m²)	$ 199.000,00

Muro perimetral en ladrillo tolete liviano; altura 2,0 m; incluye cimentación en concreto ciclópeo y sobrecimiento en concreto reforzado. Unidad: m2

Presupuesto de Obra por Capítulos			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	
1	PRELIMINARES DE OBRA	$	15.400,98
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$	69.608,42
3	INSTALACIONES SANITARIAS	$	-
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$	54.652,33
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$	94.719,00
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$	-
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$	-
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$	-
9	CUBIERTAS	$	-
10	ENCHAPES Y PISOS	$	-
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$	-
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$	-
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$	-
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$	-
15	PINTURAS Y ESTUCO	$	-
16	CERRAJERÍA	$	-
17	EXTERIORES	$	-
18	ASEO Y LIMPIEZA	$	4.258,01
19	PERSONAL DE OBRA	$	-
51	COSTO DIRECTO	$	238.638,74
52	COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)	$	238.638,74
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)(0%)	$	-
54	COSTO TOTAL	$	238.638,74
55	VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m²)		**$ 239.000**

AREA DE TERRENO				**2.961,87**
RESERVA PARA LA MOVILIDAD	**TOTAL**		**0,00%**	**0,00**
SUELO PROTEGIDO	**TOTAL**		**0,00%**	**0,00**
ÁREA ÚTIL				**2.961,87**
AREA TOTAL VENDIBLE				**2.961,87**
	VENTAS			
VALOR M² LOTES URBANIZADOS		2.961,87	4.888.000,00	14.477.620.560,00
TOTAL DE VENTAS				**14.477.620.560,00**
	COSTOS			
COSTOS DIRECTOS		**0%**		**-**
LICENCIA - CURADURIA				1.482.705,00
GASTOS NOTARIALES		2,00%		289.552.411,20
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%		434.328.616,80
TOTAL COSTOS (IND)		**5,01%**		**725.363.733,00**
TOTAL COSTOS (DIR + IND)		**5,01%**		**725.363.733,00**
MARGEN DE OPERACIÓN		94,99%		13.752.256.827,00
UTILIDAD VIS/COMERCIO		10%	0%	1.447.762.056,00
LOTE		85%		12.304.494.771,00
VALOR M2				4.154.299,40
VALOR ADOPTADO				**4.154.000,00**

PIN de Validación: b3f00a72

https://www.raa.org.co

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52617497, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52617497.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 2 ESTE # 2 - 18 CASA 23
Teléfono: 3114770992
Correo Electrónico: miof67@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52617497.

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

b3f00a72

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: b7d20aad

https://www.raa.org.co

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

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

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

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

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

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

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

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

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

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

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

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

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

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

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

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

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79710046.

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

b7d20aad

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

REGISTRO TOPOGRÁFICO N°	33653
PROYECTO:	Proceso de Enajenación II

	Año	**Mes**	**Día**
FECHA	**2026**	**08**	**31**

*Marque Con Una **X** Según El Proceso Que Vaya A Llevar A Cabo:*

ESTUDIO DE TÍTULOS	**ACTUALIZACIÓN**
_____	_____

I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

Persona Natural o Jurídica	**Nombres**	**Identificación**	**Capacidad para Contratar**
	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU	899.999.081-6	100%

II. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN:	CL 63G 28B 07
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	50C-1713256
CEDULA CATASTRAL:	007310114400000009
CHIP	AAA0209KPLW

2,1. ÁREAS:

RT:33653	**Área terreno total:** 2961.87 m2
	Área reserva vial: 0.0
	Área Sobrante: 0.0
Escritura pública No.	Da como resultado (del englobe) un predio con un aréa de 2.961,87 mts, cuyos linderos y medida específicos se encuentran determinados en el RT 33653. **Por el norte:** De los puntos B al C en línea semicurva en longitud de 5.10 mts de los puntos C al D en línea recta y longitud de 22,45 mts y de los puntos D al E en línea semicurva y longitud de 1.66 mts con la calle 63G.

	Por el oriente: De los puntos E a F en línea recta en longitud de 8.42 mts con la carrera 28B, de los puntos F al I pasando por puntos G y H en longitudes parciales de 21.00 mts 5.00 mts, 21.06 mts con propiedad particular hoy con el predio marcado el numero 63F-87 de la carrera 28B; Del punto I al J, en línea recta en 44,96 mts con la carrera 28b, Del pinto J al punto M, pasando por los puntos K y L, en 21,24 mts, 5.08 mts, 20,89 mts con propiedad particular hoy con el predio marcado con el numero 63F-47 de la carrera 28B, del punto; Del punto M al punto N en línea recta em 24,98 mts con a carrera 28B; Del punto N al punto Q, pasando por los puntos O y P, en 21.20 mts, 7,60 mts y 21.28 mts con predio de particulares, hoy con predio marcado con el número de 63F-17 de la carrera 28B, De los puntos Q al R, en línea recta de 9,68 mts con predio de particulares, hoy con predio marcado con el numero 63F-17 de la carrea 28B, de los puntos Q al R, en línea recta de 9,68 mts con la carrera 28b, del punto R al punto S en línea semicurva en longitud de 3,56 mts con la carrea 28B, por el **SUR:** entre los puntos S y T, en línea recta de 26,04 mts, con la calle 63F, por el **Occidente:** entre los puntos T al W pasando por los puntos Uy V en líneas rectas y longitudes parciales de 37,43 mts, 9,82 mts, y 12.51 mts con la avenida carrera 30 (AK30) o avenida ciudad de Quito, De los puntos W al Z, pasando por los puntos X y Y, en longitudes parciales 13,62 mts 9,73 mts, 12,83 mts con propiedad particular, hoy con el predio marcado con el numero 63F-50/52 de la avenida carrera 30 (AK30) o avenida ciudad de Quito, Del Punto Z al Punto A en línea recta de 45,59 mts con avenida carrera 30 o avenida ciudad de Quito, Del punto A al punto B en línea recta de 5,62 mts con avenida carrera 30 o avenida ciudad de quito y cierra.
Matricula Inmobiliaria	La Escritura Pública No. 7242 del 27 de diciembre de 2007 de la Notaría 54 de Bogotá, inscrita el 22 de enero de 2008, por medio de la cual se realiza el englobe en favor del IDU. (Primera anotación del FMI). En el aparte de cabida y linderos, se determina que consiste en un Globo de terreno formado por 35 lotes, con una extensión superficiaria de 2.961.87 m2. Sus linderos y demás especificaciones obran en la E.P. 7242 del 27-12-2007 notaria 54 de Bogotá. Según decreto 1711 del 06-07-84.
Boletín Catastral	**Área de terreno:** 2,961.8 m2 – Área total de construcción: 840,1 m2.

2,2. LINDEROS GENERALES:

Se encuentran contenidos en la escritura pública No. 7242 del 27-12-2007 Notaria 54 de Bogotá. Según decreto 1711 del 06-07-84.

2,3. LINDEROS ESPECÍFICOS:

Se encuentran en RT 33653.

III. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

La adquisición del derecho de dominio por parte del IDU consta en la Anotación No. 1, de fecha 22 de enero de 2008, mediante Escritura Publica No. 7242 del 27 de diciembre de la Notaria 54 de Santa Fe de Bogota, mediante la cual se registró un Englobe – código 0919 realizado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

Historia:

La primera anotación corresponde al englobe de los diferentes inmuebles relacionados como matrículas matrices. El folio señala expresamente que el inmueble se encuentra conformado por 35 lotes, con una extensión superficiaria de 2.961,87 m², cuyos linderos y demás especificaciones constan en la Escritura Pública No. 7242 de 2007.

Por tanto, jurídicamente el inmueble objeto de análisis es el resultado de la integración de los predios que aparecen identificados como matrículas matrices, 50C-508752, 50C-39515, 50C-507810, 50C-514394, 50C-508754, 50C-508187, 50C-470832, 50C-571032, 50C-508194, 50C-508753, 50C-507648, 50C-514398, 50C-514392, 50C-209982, 50C-514389, 50C-514390, 50C-507812, 50C-508184, 50C-507980, 50C-514388, 50C-514387, 50C-569712, 50C-106141, 50C-514399, 50C-507988, 50C-513900, 50C-507822, 50C-508764, 50C-514391, 50C-514400, 50C-513886, 50C-514385, 50C-514393, 50C-508751.

IV. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

El predio objeto de estudio ha sido objeto de englobe.

V. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES

De acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad, no se evidencian actualmente gravámenes ni medidas cautelares vigentes que afecten el inmueble.

VI. ANÁLISIS JURÍDICO

Del análisis de las anotaciones que integran el folio de matrícula inmobiliaria, se establece que la primera y única anotación corresponde al englobe de los diferentes inmuebles relacionados como matrículas matrices. El folio señala expresamente que el inmueble se encuentra conformado por 35 lotes, con una extensión superficiaria de 2.961,87 m², cuyos linderos y demás especificaciones constan en la Escritura Pública No. 7242 de 2007.

VII. CONCEPTO JURÍDICO:

Con fundamento en la información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad de fecha 27 de agosto de 2026, se establece que el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU figura como titular del derecho real de dominio sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1713256, adquirido mediante englobe, registrada en la Anotación No. 1.

Así mismo, no se evidencian gravámenes ni medidas cautelares vigentes en el folio que, por sí mismos, impidan la enajenación del inmueble. Por tanto, desde el punto de vista registral, se considera jurídicamente viable incluir el inmueble en el proceso de selección destinado a su enajenación, sujeto a las demás condiciones y verificaciones requeridas para perfeccionar la transferencia del dominio.

VIII. RECOMENDACIONES:

Se recomienda continuar con el proceso de enajenación, previa verificación de que el Certificado de Tradición y Libertad que se utilice para la adjudicación y posterior transferencia conserve la misma situación registral, particularmente en cuanto a la inexistencia de medidas cautelares o gravámenes vigentes.

IX. DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

- Folio de matrícula 50C-1713253 del 27 de agosto de 2026.
- RT: 33653
- Folios matrices.

Kaam

KEYLA ANDREA ARRIETA MARTINEZ,
T.P. 274.320 del CSJ.
Abogada contratista STGSV.