



**AVALÚO COMERCIAL URBANO**  
**MATRÍCULA INMOBILIARÍA: 50S-440185**

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO	TIPO DE INMUEBLE: CASA RESIDENCIAL Y COMERCIAL URBANA	CÓDIGO: MAR-170316 FECHA VISITA: 17/03/2026
	UBICACIÓN: BARRIO – PROVIVIENDA ORIENTAL / LOCALIDAD – KENNEDY	FECHA DE REDACCION: 21/03/2026
	PROPÓSITO DEL AVALÚO: VALOR COMERCIAL (VENTA)	

## CARTA DE ENTREGA

**Respetado:** MIGUEL ANGEL AVENDAÑO - C.C. 1013104716.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor del inmueble ubicado según dirección catastral en la **KR 71C 8 67 SUR**, barrio **PROVIVIENDA ORIENTAL** de la localidad de **KENNEDY - UPL KENNEDY (18)** de la ciudad de **BOGOTÁ – CUNDINAMARCA**.

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **MIL QUINIENTOS TRECE MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$1.513.308.065)**.

Dejamos así cumplido el encargo que ustedes sirvieron encomendarnos y quedamos a sus órdenes para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarles en otra oportunidad.

Cordialmente,



ANDRÉS BUSTOS  
Avaluator RAA- Técnico en Avalúos  
AVAL-80084581.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO	TIPO DE INMUEBLE: CASA RESIDENCIAL Y COMERCIAL URBANA	CÓDIGO: MAR-170316 FECHA VISITA: 17/03/2026
	UBICACIÓN: BARRIO – PROVIVIENDA ORIENTAL / LOCALIDAD – KENNEDY	FECHA DE REDACCION: 21/03/2026
	PROPÓSITO DEL AVALÚO: VALOR COMERCIAL (VENTA)	

# TABLA DE CONTENIDO

## INFORMACIÓN GENERAL..... 1

INFORMACIÓN DEL SECTOR  
 TOPOGRAFÍA, CARACTERÍSTICAS, ESTADO VIAL Y SITIOS DE INTERÉS ALEDAÑOS  
 TRANSPORTE PÚBLICO  
 ESTRATIFICACIÓN  
 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS  
 UTILIZACIÓN DEL BIEN  
 COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA Y ACTUALIDAD EDIFICADORA

## MARCO JURÍDICO ..... 2

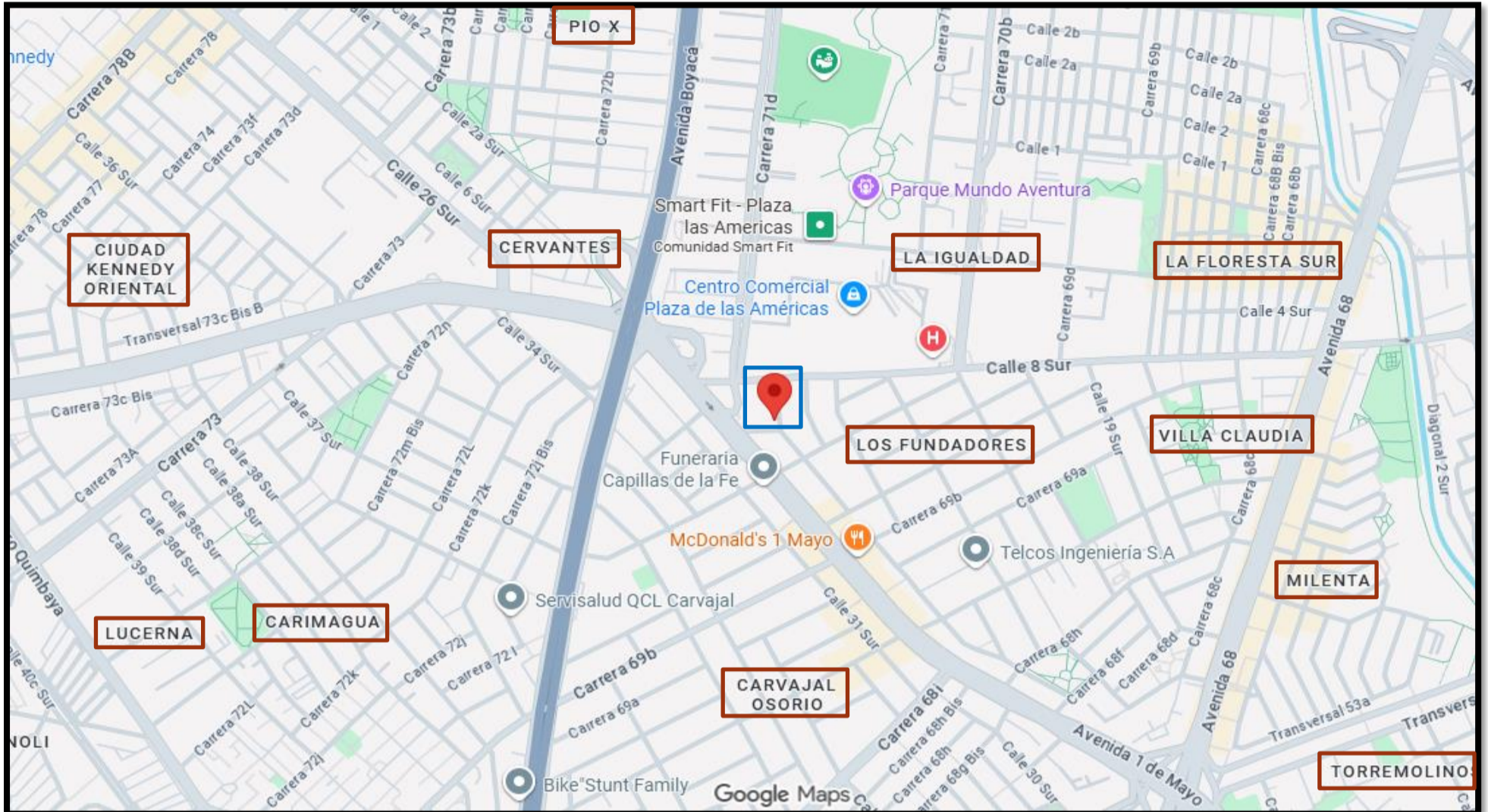
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Y CÓDIGO CATASTRAL  
 AVALÚO CATASTRAL Y FECHA  
 ALINDERAMIENTO, PROPIETARIOS, ESCRITURAS Y NOTARÍAS  
 ÁREAS JURIDÍCAS Y FUENTES DE INFORMACIÓN

## DETERMINACIÓN FÍSICA ..... 3

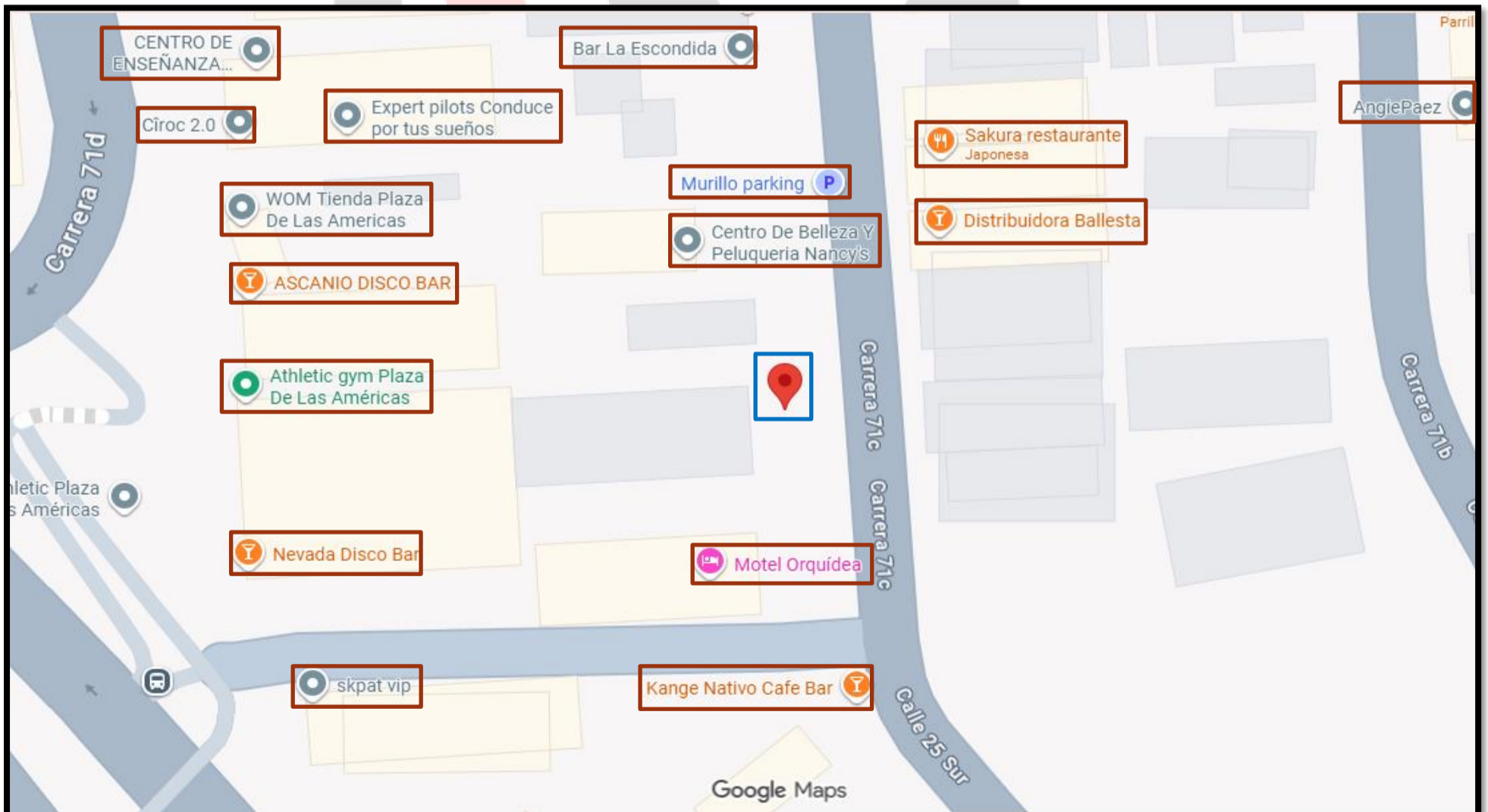
TIPO DE CONSTRUCCIÓN, ESTILO ARQUITECTÓNICO Y USO ACTUAL  
 VIDA ÚTIL, VETUSTEZ, REMANENTE Y FUENTES DE INFORMACIÓN  
 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y OBSERVACIONES  
 MATERIALES, ENCHAPES, ACABADOS Y DEPENDENCIAS

## INFORMACIÓN GENERAL

- BARRIOS ALEDAÑOS (CONSULTADO EN EL PORTAL GOOGLE MAPS.COM, CAPA PREDETERMINADA)



- SITIOS DE INTERÉS (CONSULTADO EN EL PORTAL DE GOOGLE MAPS CAPA PREDETERMINADA)



VÍAS DE ACCESO	Carrera 71C, Calle 8 Sur y Avenida Calle 26 Sur.
TOPOGRAFÍA	Plana.
ESTADO VIAL	Buena.
TIPO DE VÍA	Pavimentada.
CARACTERÍSTICAS VIALES	Mixta.
TRANSPORTE PÚBLICO	Transmilenio, Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), Taxi y Transporte Privado.
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	Zona delimitada con inmuebles residenciales y comerciales.
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	Bueno acorde con la dinámica inmobiliaria del sector
REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS	Cuenta con servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas natural.
UTILIZACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE	de acuerdo con lo evidenciado en visita, actualmente tiene un uso residencial y comercial.
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	El nivel predominante del sector corresponde a un estrato comercial.
UBICACIÓN EN MANZANA	Medianera.

• MARCO JURÍDICO

LINDEROS Y ESPECIFICACIONES / IMPUESTO PREDIAL SUMINISTRADO CASA

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

LOTE # 11 MANZANA 42 CON UNA CABIDA APROXIMADA DE 210.00MTS 2 Y LINDA ASI: POR EL SURESTE EN EXTENSION DE 30 MTS.LINDA CON EL LOTE NUMERO 12 DE LA MISMA MANZANA, POR EL NOROESTE, EN ESTENSION DE 30 MT, LINDA CON EL LOTE NUMERO 10 , POR EL SUROESTE ESTENSION DE 7 MTS. LINDA CON EL LOTE 37 , POR EL NORESTE QUE ES SU FRENTE ESTENSION DE 7 MTS LINDA CON LA CALLE 28 SUR Y ESTA DISTINGUIDO CON EL NUMERO 65-53. -----DE LA NOMENCLATURA URBANA Y ENCIERRA. -----

AÑO GRAVABLE <b>2026</b>				<b>FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO</b>		No. Referencia 26010390630		<b>401</b>			
						Factura Número: 2026001041827809417		CODIGO QR:			
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>											
1. CHIP AAA0041MTFT			2. DIRECCIÓN KR 71C 8 67 SUR			3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S00440185					
<b>B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE</b>											
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL			7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN		10. MUNICIPIO		
CC	79715827	ALEXANDER AVENDAÑO GARCIA			33,33 %	PROPIETARIO	CL 61 SUR 71D 15 IN 7 AP 302		BOGOTA, D.C.		
CC	80831909	JOHN BAYRON AVENDAÑO GARCIA			33,33 %	PROPIETARIO	KR 71C 8 67 SUR		BOGOTA, D.C.		
CC	79618374	JOSE NELSON AVENDAÑO GARCIA			33,34 %	PROPIETARIO	CL 6 A 93 D 67 IN 8 AP 501 ET 6		BOGOTA, D.C.		
11. OTROS											
<b>C. LIQUIDACIÓN FACTURA</b>											
12. AVALÚO CATASTRAL			13. DESTINO HACENDARIO			14. TARIFA		15. % EXENCIÓN		16. % EXCLUSIÓN PARCIAL	
988.748.000			62-COMERCIALES URBANOS Y RU			9,5		0,00		0,00	
17. IMPUESTO A CARGO			18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL			19. IMPUESTO AJUSTADO					
9.393.000			53.000			9.340.000					

## INFORMACIÓN JURÍDICA

MATRÍCULA(S) INMOBILIARÍA(S)	50S-440185.
CÓDIGO CATASTRAL ACTUAL	AAA0041MTFT.
AVALÚO CATASTRAL	\$ 988.748.000.
AÑO DE REGISTRO IMPUESTO SUMINISTRADO	2026.

### • PROPIETARIOS:

AVENDAÑO GARCIA JOHN BAYRON	C.C. 80831909
AVENDAÑO GARCIA JOSE NELSON	C.C. 79618374
AVENDAÑO MARTINEZ JHONNATAN STEEVEN	C.C. 1233891511
AVENDAÑO MARTINEZ MIGUEL ANGEL	C.C. 1013104716
AVENDAÑO MARTINEZ SAMUEL ESTEBAN	C.C. 1013116843
AVENDAÑO ORTIZ MARIA FERNANDA	C.C. 1000220304

ESCRITURA PÚBLICA	3469 / 1024
FECHA DE REGISTRO	19-12-2020 02-05-2024
NOTARÍA	64 – Sesenta y Cuatro. 61 – Sesenta y Uno.
MUNICIPIO	Bogotá D.C.
TITULO DE ADQUISICIÓN	0109 – Adjudicación En Sucesión Del 44.375%. 0109 – Adjudicación En Sucesión Del 33.33266666%.

### • ÁREAS DOCUMENTACIÓN JURÍDICA:

ÁREA CONSTRUIDA – CONSTANCIA DECLARACIÓN DE IMPUESTO	442.69 mts <sup>2</sup>
ÁREA TERRENO – CONSTANCIA DECLARACIÓN DE IMPUESTO	210.00 mts <sup>2</sup>
ÁREA TERRENO – CTL	210.00 mts <sup>2</sup>
ÁREA FRENTE - CTL	7.00 mts <sup>2</sup>
ÁREA FONDO - CTL	30.00 mts <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA ESCRITURA	No suministrada.

• OBSERVACIONES DOCUMENTACIÓN JURÍDICA:

Información extraída del Certificado de Tradición – Factura Impuesto Predial año 2026 – constancia declaración de impuesto. Claridad: El Certificado de Tradición indica una fecha de impresión del 13 de marzo del 2026, documento vigente.

**NORMA URBANA:** SEGÚN DECRETO DISTRITAL 555 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021, POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ D.C., EL INMUEBLE CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR.

• DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE:

• ÁREAS CONSTRUIDAS VISITA OCULAR NO TÉCNICA:

ÁREA TERRAZA DELANTERA	59,465 mts <sup>2</sup>
ÁREA TERRAZA TRASERA	77,532 mts <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA	179.888 mts <sup>2</sup>

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Tradicional.
USO ESPECÍFICO	Multifamiliar / Comercial.
ESTILO ARQUITECTÓNICO	Contemporáneo.
VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE (AÑOS)	100.
VETUSTEZ (EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN - AÑOS)	45.
REMANENTE (AÑOS)	55.
VETUSTEZ EXTRAÍDA DE	Suministrado por el solicitante.
ALTURA DEL INMUEBLE (NIVEL)	3.

• DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

ITEM / NIVEL	1	2	3	4	ITEM / NIVEL	1	2	3	4	ITEM / NIVEL	1	2	3	4
SALA	1	2			PATIO	1				LOCAL	2			
COMEDOR	1	2			ALCOBAS	2	6	1		ESTUDIO				
COCINA	1	2	1		HALL ALCOBAS					MEZZANINE				
ZONA DE ROPAS					STAR TV					GARAJE DESCUBIERTO				
HALL ACCESO					BAÑO ALCOBAS					GARAJE CUBIERTO				
ANTEJARDÍN					BAÑO SOCIAL	3	2	1		CUARTO ÚTIL				
BALCÓN					ALCOBA SERVICIO					TERRAZA			2	

• **OBSERVACIONES GENERALES – MATERIALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

**CUBIERTA**

Teja lamina.

**FACHADA**

Muros en ladrillo estucados y pintados.

**ESTRUCTURA**

Sistema tradicional, bloques con columnas y vigas.

**PAREDES**

Estucadas y pintadas en su mayoría, algunas con revestimientos cerámicos en áreas húmedas.

**PISOS (ENCHAPES)**

Baldosa enchapada tradicional y cerámica.

**CIELO RASO**

Estucada y pintada con acabado liso y PVC.

**PUERTAS**

Metálicas al ingreso y madera al interior del predio.

**VENTANAS**

Forma cuadrada de vidrio con estructura metálica.

**ESCALERAS**

Acabados en baldosa enchapada, madera con barandas metálicas.

**CLOSET**

Empotradas de madera aglomerada.

**COCINA**

Sencillas, mesón metálico y en concreto enchapado, cuenta con lavaplatos metálico, repisas abiertas y mobiliaria aglomerada.

**BAÑOS**

Cerámica, cuenta con sanitario, lavamanos, ducha con división en puerta de acrílico y cortina de baño. Estado general funcional.

**FECHA VIGENCIA INFORME: 21 DE MARZO DEL 2027** (LOS AVALÚOS TENDRÁN UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO, CONTADOS DESDE LA FECHA DE EXPEDICIÓN (NUMERAL 7 DEL ARTÍCULO 2 DEL DECRETO 422 DE MARZO 08 DE 2000 Y EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 1420 DE 1998, EXPEDIDOS POR EL MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO))

**PERSONAS QUE PARTICIPARON EN EL INFORME VALUATORIO**

Andrés Bustos (Perito Avaluador Área De Homogeneización, Análisis De Mercado Y Certificación).

Jhon García (Técnico de Reconocimiento en Campo).

Daniela Ramos (Área de Montaje y Redacción Informe Escrito).

Valentina Sánchez (Área de Montaje y Redacción Informe Escrito).

Karen Acuña (Área de Montaje y Redacción Informe Escrito).

## • DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

Se deja constancia que el Perito manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de peritazgo, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses. Además, se confirma que el informe de peritazgo es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el Perito no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. La Información sobre el presente avalúo es confidencial. Sólo será suministrada al solicitante o propietario de los inmuebles, salvo en caso de ser autorizado por escrito, para ser entregada a una autoridad competente, de igual manera se prohíbe la publicación de este informe o cifras del avalúo sin previo consentimiento. Es importante recalcar la diferencia de las cifras del avalúo y el valor de una eventual negociación, debido a que intervienen dos valores: El Objetivo que es el valor del Avalúo, y el Valor Subjetivo, que hace relación a los intereses, circunstancias y habilidad de los negociadores, que hacen que, en determinado momento, el monto del avalúo se incremente o disminuya en alto porcentaje. Los Avaluadores tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando, además cuenta con título profesional de Negociadora Internacional, lo que le permite tener un conocimiento académico de mercadeo, sus técnicas y aplicaciones. Las declaraciones presentadas son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer, conforme a la ética, normas de conducta y los requisitos de formación de su profesión.

# TABLA LIQUIDACION DE VALORES FINALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M <sup>2</sup>	TOTAL
ÁREA TERRENO	210,00 M <sup>2</sup>	\$ 4.914.000	\$ 1.031.940.000,00
ÁREA CONSTRUIDA (SIN LICENCIA)	442,69 M <sup>2</sup>	\$ 995.000	\$ 440.476.550,00
ÁREA TERRAZA	136,99 M <sup>2</sup>	\$ 298.500	\$ 40.891.515,00
VALOR PROBABLE DEL INMUEBLE			\$ 1.513.308.065,00

MIL QUINIENTOS TRECE MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE.

# MEMORIAS DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE (TERRENO) METODO COMPARATIVO DE MERCADO

FUENTE	VALOR VENTA	VALOR M <sup>2</sup> TERRENO	TAMAÑO TERRENO	VALOR M <sup>2</sup> CONSTRUCCIÓN	TAMAÑO M <sup>2</sup> CONSTRUCCIÓN	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR ACABADOS	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN / USO	VALOR MT2 HOMOLOGADO
Código Fincaraíz: 193509919	\$ 1.100.000.000	\$ 5.350.877	114	\$ 1.400.000,00	350	1	1	SIMILAR	1	\$ 5.350.877
Código Fincaraíz: 193437767	\$ 870.000.000	\$ 4.539.007	141	\$ 1.000.000,00	230	1	1	SIMILAR	1	\$ 4.539.007
Código: 3424-M4861377	\$ 950.000.000	\$ 4.779.091	154	\$ 900.000,00	237,8	1	1	SIMILAR	1	\$ 4.779.091
Código: 16634-M4786917	\$ 750.000.000	\$ 4.987.069	112,13	\$ 900.000,00	212	1	1	SIMILAR	1	\$ 4.987.069

PROMEDIO	4.914.010,94
DESVIACION ESTANDAR	344.006,22
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,00%

VALOR M <sup>2</sup> TERRENO	4.914.011
VALOR M <sup>2</sup> PARQUEADERO	
VALOR M <sup>2</sup> DEPOSITO	
VALOR M <sup>2</sup> OPTADO	\$ 4.914.000,00

PROMEDIO	4.914.011
DESVIACION ESTANDAR	344.006,22
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,00%

VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 1.031.940.000,00
-------------------------	---------------------

AREA LOTE	210,00
-----------	--------

# LINKS / FUENTE DE SUMINISTRO OFERTAS DE MERCADO ADOPTADAS EN LA ZONA

1	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-villa-claudia-bogota/193509919">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-villa-claudia-bogota/193509919</a>
2	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-hipotecho-occidental-bogota/193437767">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-hipotecho-occidental-bogota/193437767</a>
3	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-villa-claudia-4-habitaciones-2-banos-2-garajes/3424-M4861377?src_flow=busqueda-por-mapa&amp;src_url=%2Fmapa%2Fflotes-casas%2Fventa%2Fbogota%2F&amp;src_env=pro">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-villa-claudia-4-habitaciones-2-banos-2-garajes/3424-M4861377?src_flow=busqueda-por-mapa&amp;src_url=%2Fmapa%2Fflotes-casas%2Fventa%2Fbogota%2F&amp;src_env=pro</a>
4	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-villa-claudia-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/16634-M4786917?src_flow=busqueda-por-mapa&amp;src_url=%2Fmapa%2Fflotes-casas%2Fventa%2Fbogota%2F&amp;src_env=pro">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-villa-claudia-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/16634-M4786917?src_flow=busqueda-por-mapa&amp;src_url=%2Fmapa%2Fflotes-casas%2Fventa%2Fbogota%2F&amp;src_env=pro</a>

LAS MUESTRAS ADOPTADAS DE MANERA DIGITAL AL IGUAL QUE LOS LINKS ANEXOS CORRESPONDEN A PORTALES INMOBILIARIOS NACIONALES, AL MOMENTO DE LA REALIZACION DEL ESTUDIO LAS MUESTRAS ADOPTADAS SE ENCUENTRAN ACTIVAS. LAS MUESTRAS ADOPTADAS EN CAMPO CORRESPONDEN A INFORMACION RECOPIADA MEDIANTE SONDEO DE RECONOCIMIENTO REALIZADO.

## OFERTA / PUBLICACION

## INFORMACION DE UBICACIÓN Y DESCRIPCIONES

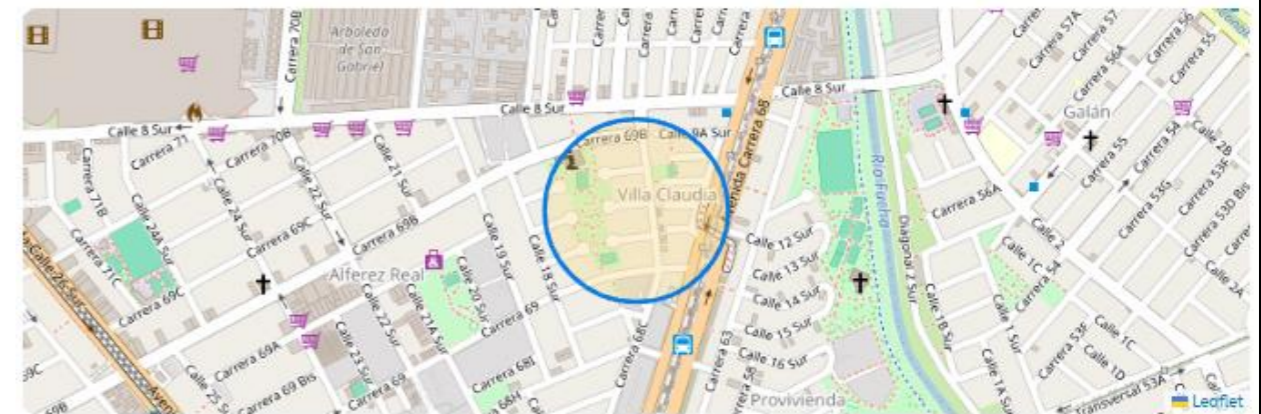
**Casa en Venta en Villa claudia, Bogotá**

10 Habs. 5 Baños 350 m<sup>2</sup>

Precio de Venta: \$ 1.100.000.000

### Descripción

Gran oportunidad en Provienda Oriental Kennedy! Casa de 3 pisos con 4 apartamentos totalmente independientes. Area construida de 350m2 en lote de 114m2 (718m). Cuenta con 10 habitaciones, 5 banos, 4 cocinas, y 4 patios de ropas. Todos los apartamentos con closets, cortinas, banos y cocinas enchapados y ducha electrica. Techo termoacustico con teja transparente antigranizo, 2 tanques de reserva de agua y cuarto de herramientas. Parqueadero para 2 carros y bahia privada para 5 vehiculos. Servicios con un contador para cada servicio (agua, luz, gas), valor se divide entre 4, sin inconvenientes. Predial 2025 cancelado: \$2.104.000. Construcción del año 2014. Estrato 3. Precio: \$1.100.000.000 negociables. Ideal para inversion o renta.



**Casa en Venta en Hipotecho**

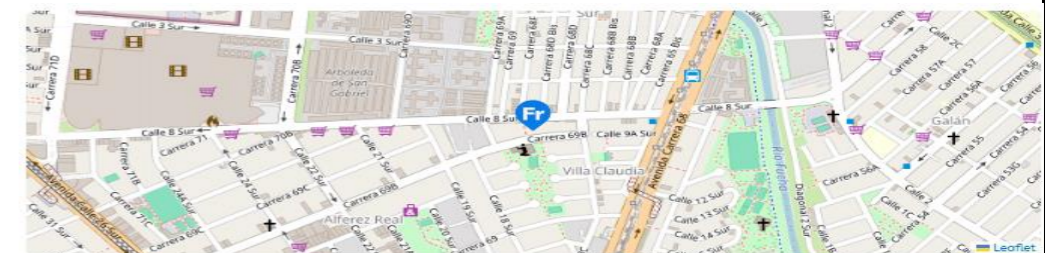
Precio de Venta: \$ 870.000.000

### Descripción

Hermosa casa de 230 m<sup>2</sup> construidos, amplia, iluminada y en muy buen estado. Ideal para vivir cómodamente y además generar ingresos.

Cuenta con:

- ✓ Sala y comedor independientes
- ✓ Cocina integral
- ✓ Patio de ropas cubierto y patio descubierto
- ✓ Cuarto de servicio
- ✓ Garaje
- ✓ Local comercial con baño (;perfecto para negocio o renta!)
- ✓ 5 habitaciones
- ✓ 3 baños
- ✓ Tercer piso con amplia terraza





**\$ 950.000.000**

Área Construida 237.8m<sup>2</sup>  
 Área Privada 237.8m<sup>2</sup>  
 Estrato 3  
 4 hab. 2 bañ. 2 par.

¿Te interesa este inmueble?

Contactar

Al hacer clic en Contactar por Whatsapp. La información que intercambias por ese medio será responsabilidad del anunciante.

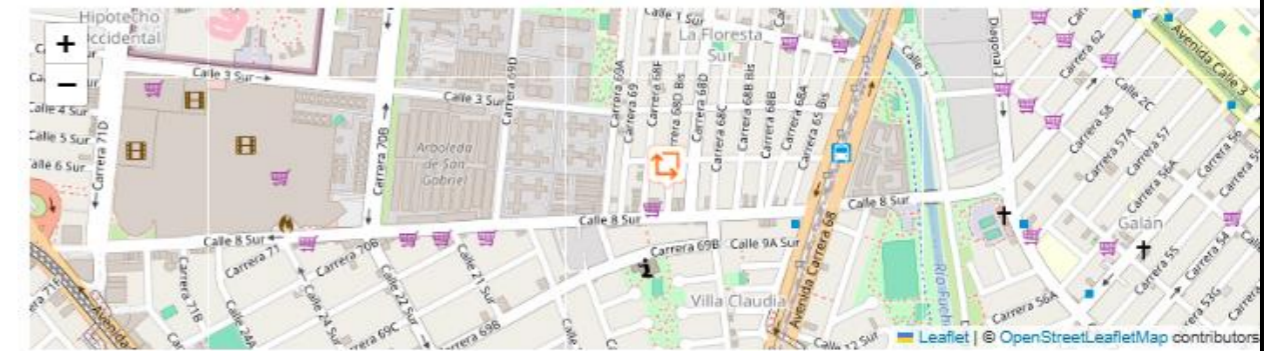
Simula y solicita tu crédito para vivienda

Solicitar

Casa En Venta, Villa Claudia

Ubicación

Realiza una nueva búsqueda en mapa



Acerca de este inmueble

Magnifica casa comercial medianera de dos niveles, sobre via principal de alto movimiento, consta de dos locales y vivienda unifamiliar, especial para constructores o comercio. excelente ubicacion, cerca a centros comerciales, transporte publico, vias principales, colegios, universidades, clinicas, comercio principal del sector. Tiene en el piso uno, dos locales comerciales con entradas independientes, uno de ellos baño privado, la vivienda tiene en el primer piso sala-comedor, cocina semi-integral a gas con cuarto de despensa, una habitacion con baño privado, amplio patio de ropas independiente con lavadero, inst...



**\$ 750.000.000**

Área Construida 212m<sup>2</sup>  
 Área Privada 212m<sup>2</sup>  
 Estrato 3  
 3 hab. 3 bañ. 2 par.

¿Te interesa este inmueble?

Contactar

Al hacer clic en Contactar por Whatsapp. La información que intercambias por ese medio será responsabilidad del anunciante.

Simula y solicita tu crédito para vivienda

Solicitar

Casa En Venta, Villa Claudia

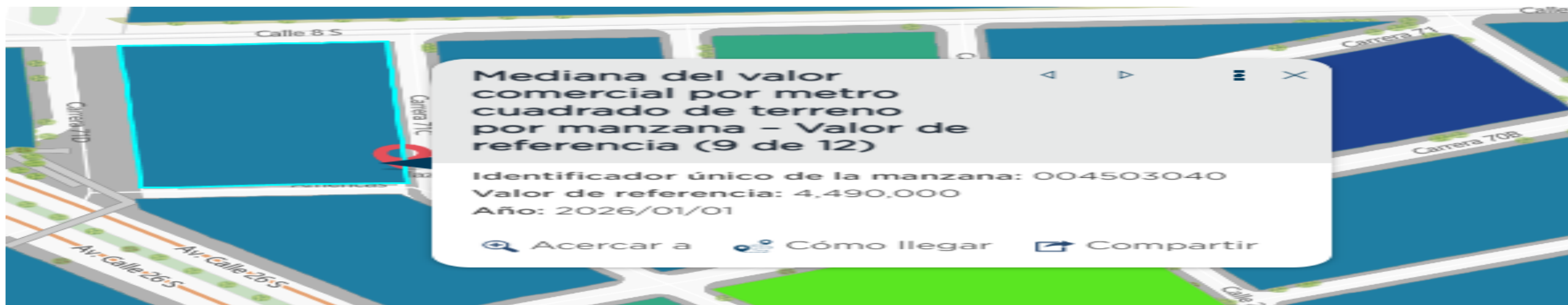
Ubicación

Realiza una nueva búsqueda en mapa



Acerca de este inmueble

¿Estás buscando tu próximo inmueble para invertir?. No busques más, ¡Ya lo encontraste! Casa esquinera sobre toda la Av. Cra. 68 ideal para inversionistas, con un área lote de 112.13 M2, 6.5 X 17.25 M y área construida de 212M2. Actualmente está adecuada para jardín pero tiene todo el potencial de ser una casa comoda y apta para construir edificio de apartamentos por su magnifica y atractiva ubicacion en el barrio Villa Claudia. Esta rentando actualmente y tiene contrato a largo plazo. Su distribución cuenta con sala, comedor, cocina, estudio, 2 depositos, cuarto de aseo, 3 alcobas, 3 baños, patio, 2 garajes...



# JUSTIFICACION CALCULOS PARA EL TERRENO

JUSTIFICACION: PARA DETERMINAR UN VALOR PROMEDIO RAZONABLE SE REALIZA UN ANALISIS DE MERCADO QUE CONTIENE 4 OFERTAS ADJUNTAS; EL COEFICIENTE DE VARIACION ARROJA UN PORCENTAJE DEL 7,00% POR TANTO SE ADOPTA EL PROMEDIO ESTABLECIDO, NO SE CONSIDERA PROCEDENTE APLICAR FACTORES DE HOMOGENEIZACION. (LOS VALORES DESCONTADOS DE CONSTRUCCION DE LAS MUESTRAS COINCIDEN CON ESTADO DE CONSERVACION, VETUSTEZ ENTRE OTROS).

• **Cálculo del Factor de Homologación por Ubicación en el Bloque o Manzana.** Este factor se aplica cuando existe diferencia notable en la ubicación entre el sujeto (Inmueble a valorar) y el comparable. Se determina el factor utilizando los índices de la siguiente tabla, dividiendo la calificación del sujeto por la calificación del comparable:

Ubicación en la Manzana	Índice para uso Habitacional (Ipb)
Manzanero	1,20
Cabecero	1,15
Dos frentes	1,05
Esquina	1,05
Medianero	1,00
Interior	0,85

$$F_{pb} = \frac{I_{pb} \text{ del Sujeto}}{I_{pb} \text{ del Comparable}}$$

F<sub>pb</sub> : Factor por Ubicación en el Bloque o Manzana  
 I<sub>pb</sub> del Sujeto : Índice para uso habitacional del Sujeto  
 I<sub>pb</sub> Comparable : Índice para uso habitacional del Comparable  
 Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 86 y 87.

• **Cálculo del Factor de Zona.** Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre el sujeto y el comparable, para ello se determina el factor a través de la aplicación de clasificaciones de zonas predefinidas, donde se califica cada una de ellas, y donde como en todos los casos es deseable que la selección de comparables siga la regla de que estos tengan la mayor cantidad de similitudes en sus características con respecto al inmueble que se está valorando.

$$F_{zo} = \frac{Zona \text{ del Sujeto}}{Zona \text{ del Comparable}}$$

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 85 y 86.

• **Cálculo Factor por Factor de Negociación.** Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

El factor a aplicar se calcula:

$$F_n = 1 - \frac{\text{Precio de Venta} - \text{Precio de Negociación}}{\text{Precio de Venta}}$$

F<sub>n</sub> : Factor de negociación  
 Precio de Venta : Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc).  
 Precio de Negociación : Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares  
 Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78.

• **Cálculo del Factor Tipo de Vía (Ftv).** Este factor valora el tipo de vía sobre la que se sitúa el lote a valorar.

$$F_{tv} = e^{((V_{tv} - V_{lt}) \cdot -0,0646)}$$

F<sub>tv</sub> : Factor tipo de vía  
 V<sub>tv</sub> : Valor tipo de vía del lote a valorar (sujeto)  
 V<sub>lt</sub> : Valor tipo de vía del lote tipo (comparable)  
 0,0646 : Constante

**FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN**

• **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$F_a = \left(\frac{A_{lt}}{A_{lv}}\right)^{0,31}$$

F<sub>a</sub> = Factor área  
 A<sub>lt</sub> = Área del lote Comparable  
 A<sub>lv</sub> = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)  
 Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

➢ Cuando del comparable presenta **características MEJORES** que el sujeto de estudio, se debe aplicar un índice de corrección **MENOR que 1.**

➢ Cuando del comparable presenta **características INFERIORES** que el sujeto de estudio, se debe aplicar un índice de corrección **MAYOR que 1.**

Variables	Vivienda a valorar	Vivienda comparable	Variables	Coefficiente corrector
Edad	10	16	Edad	1.10
Superficie útil	125	85	Superficie útil	1.05
Habitaciones	2	3	Habitaciones	0.85
Cochera	Un auto	Un auto	Cochera	1.00
Zona verde (patio)	Si	Si	Zona verde	1.00
Cuartos de baño.	2	1	Cuarto de baño	1.05
Seguridad privada	Si	Si	Seguridad	1.00
Estado conservación	Buena	Buena	E. Conservación	1.00
Equipamiento urbano	Completo	Falta alcantarillado pluvial, recolección basura deficiente	Equipamiento urbano	1.10
Precio	¿?	32.000.000 €		

Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones

**CAPÍTULO II**  
**APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS**

**Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

• **Cálculo del Factor por Frente.** Compara los diferentes frentes del inmueble a valorar y del inmueble tipo.

$$F_{fr} = \sqrt[4]{\frac{F_{lv}}{F_{lt}}}$$

F<sub>fr</sub> = Factor por frente a la vía  
 F<sub>lv</sub> = Frente lote a valorar (sujeto)  
 F<sub>lt</sub> = Frente lote tipo (comparable)  
 Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71 y 72.

• **Cálculo del Factor Servicios.**

$$F_{s2} = e^{((S_{lv} - S_{lt}) \cdot 0,03)}$$

Siendo  
 S<sub>lv</sub> = Servicios lote a valorar  
 S<sub>lt</sub> = Servicios lote tipo  
 Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 74 y 75.

# DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - METODO COSTO REPOSICION - TABLA FITTO Y CORVINI

FITTO Y CORVINI	EDAD	45	AÑOS
-----------------	------	----	------

ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X <sup>2</sup>	VIDA ÚTIL	100	AÑOS	CLASES DE CONSERVACION Y DEFINICIONES RESOLUCION 620 DEL IGAC.
------------------------	---	----------------	-----------	-----	------	--

			COSTO	\$	1.800.000	
1	45,00	2025,00	32,62%	\$	1.212.797	<p><b>Clase 1:</b> El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.</p> <p><b>Clase 2:</b> El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.</p> <p><b>Clase 3:</b> El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.</p> <p><b>Clase 4:</b> El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.</p> <p><b>Clase 5:</b> El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.</p> <p>La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5</p>
1,5	45,00	2025,00	32,64%	\$	1.212.440	
2	45,00	2025,00	34,34%	\$	1.181.921	
2,5	45,00	2025,00	38,04%	\$	1.115.347	
3	45,00	2025,00	44,82%	\$	993.229	
3,5	45,00	2025,00	54,92%	\$	811.512	
4	45,00	2025,00	67,98%	\$	576.272	
4,5	45,00	2025,00	83,32%	\$	300.231	

## CALCULO FINAL DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CLASE	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	45	100	45,00%	3	44,82%	\$ 1.800.000	\$806.771	\$993.229	\$ 995.000

## TABLA PARA VALORES NORMAS INTERNACIONALES INFORMACIÓN FINANCIERA

DESCRIPCION	VIDA UTIL	VETUSTEZ	REMANENTE	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	VALOR TOTAL
RELACION	100	45	55	\$ 440.476.550,00	\$ 1.072.831.515,00	\$ 1.513.308.065,00

AREA CONSTRUIDA MT2	AREA TERRENO MT2	PORCENTAJE TOTAL
442,69	210,00	100%
PORCENTAJES	29,11%	70,89%

VALOR DE REPOSICION PARA LA CONSTRUCCION	\$ 440.476.550	SALVAMENTO	\$ 44.047.655
--	----------------	------------	---------------

## JUSTIFICACION Y CALIFICACION

DE ACUERDO A LO EVIDENCIADO DE MANERA EXTERNA E INTERNA EN LA VISITA DE INSPECCION REALIZADA LA CONSTRUCCION EDIFICADA SE CALIFICA EN CLASE 3 DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCION 620 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AUGUSTIN CODAZZI; SE ESTABLECEN COSTOS TOTALES POR MT2 PARA LA CULMINACION DEL PROYECTO GARANTIZANDO HALLAR UN VALOR RAZONABLE DE LA CONSTRUCCION EN SU ESTADO ACTUAL, LOS COSTOS ADOPTADOS EN COMITE SE CONSIDERAN RAZONABLES TENIENDO EN CUENTA QUE SE EXTRAEN DE REVISTAS ESPECIALIZADAS Y CATALOGOS DE PRESUPUESTOS DE OBRA ADJUNTOS A LA MEMORIA.

**CAPÍTULOS VS ÍTEMS - COSTO DIRECTO**

**CAPÍTULOS VS ÍTEMS - COSTO INDIRECTO**

1	PRELIMINARES	Campamento, Localización y replanteo, Excavación manual, Excavación Mecánica, Obras provisionales, Celaduría, Almacén Cerramiento.	1	HONORARIOS	Gastos de preinversión: Son los gastos que se pagan para el estudio de suelos, levantamiento topográfico del terreno, estudios de factibilidad técnica y financiera y al estudio de impacto ambiental. Dentro de los gastos de preinversión están los honorarios de expertos consultores o asesores o de la interventoría del proyecto. Se incluyen los gastos de estudios y diseños del proyecto arquitectónico, proyecto estructural, proyecto de instalaciones hidráulicas y sanitarias, proyecto de instalaciones eléctricas, y el proyecto de las instalaciones a gas. Se incluyen los gastos generados por la elaboración del presupuesto la programación de obra y del reglamento de propiedad horizontal.
2	DESAGUES	Conexión externa de alcantarillado y servicios públicos.	2	CONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS	Son los gastos que están relacionados con los pagos por concepto de instalación de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas. Son un derecho o un impuesto que paga el constructor y depender del estrato el uso de la construcción, del numero de unidades privadas o los metros cuadrados edificados.
3	MEMPOSTERIA Y DIVISIONES	Muros de carga, Muros divisorios, Tabiques, Varios, Dinteles, Alfájas. En ladrillo, bloque y prefabricado	3	IMPUESTOS, SEGUROS Y GARANTÍAS	Son los gastos que se cancelan por concepto de permiso de ocupación de vías, licencias de urbanismo y/o construcción, aprobación del proyecto, entre otros. Garantías y seguros: Garantías de la Propuesta, Garantía de Cumplimiento, Garantía del Anticipo, Garantía de Estabilidad, Garantía para el pago de Prestaciones Sociales, Seguros de Vida y Accidentes, Seguros de Responsabilidad Civil de los vehículos empleados, Seguros de Responsabilidad Civil Extracontractual por daños a terceros,
4	PAÑETE	Pañetes en muros, Pañetes en losas, Filos y dilataciones	4	IMPREVISTOS	Aunque algunos consideran que los imprevistos no se deben considerar, puesto que afectan los costos directos e indirectos, hay otros que plantean que si es necesario incluirlos. Hay factores como el clima, el rendimiento de la mano de obra, la variación de los precios, la disponibilidad de materiales, las condicionantes del sitio del la obra, hacen que sea imposible garantizar que sean previstos en su totalidad, situaciones que afectan económicamente el desarrollo del proyecto.
5	ESTRUCTURA Y CIMENTACION	Columnas, Muros y cortinas, Losas entrepiso, Vigas, Escaleras, Pilotes, Losas flotantes, Muros de contención, Vigas de amarre de contrapeso, Varios, Rampas, Sobrecimientos.			
6	CUBIERTAS	Según especificaciones, General de la edificación			
7	CIELO RASO	Interno de la edificación.			
8	PISOS BASES Y ACABADOS	Incluye Sub-base, Concreto, el afinado con cemento y arena más los acabados en cerámica, tapete, mármol, madera etc.			
9	ENCHAPADOS Y ACCESORIOS	Cerámica, mármol o papel de colgadura en baños y cocinas. Incluye los toalleros, jaboneras, etc.			
10	INST. HIDRAULICAS Y GAS	Redes de suministro, Redes de evacuación, Reventilaciones, Redes de distribución, Sistemas de medición.			
11	INST. ELECTRICA Y TELEFONICA	Red de alta tensión, Red de baja tensión, Salidas eléctricas, Red telefónica, Varios, Artefactos eléctricos, tomas, tubería, cables, interruptores			
12	APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA	Sanitarios, Lavamanos, Duchas, Divisiones			
13	CARPINTERIA EN MADERA	Puertas, Ventanas, Clóset, Divisiones			
14	CARPINTERIA EN METALICA	Puertas, Ventanas, Divisiones	ADMINISTRACION DE OBRA	Incluye el ingeniero o arquitecto residente, maestro de obra, cuadrilla de oficiales y ayudantes (obreros) contratados directamente por la administración, dotación de obreros (cascos, botas y overoles), pago de servicios públicos de la obra, gastos menores (caja menor de la obra) y en general todos los gastos administrativos imputables y gastados directamente en la obra.	
15	ESQUIPOS ESPECIALES Y COCINA	Generales: Ascensor, Planta emergencia			
		De cocina: Gabinetes, Estufas, Lavaplatos	PINTURA GENERAL	De paredes, muebles y fachada.	
16	CERRAJERIA	En puertas internas y externas	VARIOS, REMATES, ASEO	Limpieza general, Retiro de sobrantes	
17	VIDRIOS, ESPELOS	En ventanas, baños, etc.	HERRAMIENTAS Y EQUIPOS	A veces se incluye en los capítulos anteriores como en la estructura, otras veces se deja un capítulo especial para el arrendamiento de equipos y andamios, compra d herramientas, etc.	



INCIDENCIA DE LOS CAPÍTULOS EN EL COSTO DIRECTO

INCIDENCIA DE LOS CAPÍTULOS EN EL COSTO DIRECTO

INCIDENCIA DE LOS CAPÍTULOS EN EL COSTO DIRECTO

CAPÍTULOS	ACTIVIDAD	UNIFAMILIAR				CAPÍTULOS	MULTIFAMILIAR				CAPÍTULOS	ACTIVIDAD	COMERCIAL	
-----------	-----------	-------------	--	--	--	-----------	---------------	--	--	--	-----------	-----------	-----------	--

#	ACTIVIDAD	Pop	Mb	M	Ma	#	ACTIVIDAD	Pop	Mb	M	Ma	#	ACTIVIDAD	OFICINA	BODEGA
1	Preliminares	1,0%	1,2%	0,8%	0,9%	1	Preliminares		0,3%	0,4%	0,1%	1	Preliminares	0,7%	1,1%
2	Desagües	1,0%	1,5%	1,3%	1,7%	2	Desagües		0,4%	0,6%	0,2%	2	Desagües	0,3%	1,8%
3	Mampostería y divisiones	9,0%	6,5%	11,7%	6,2%	3	Mampostería y divisiones		3,8%	3,6%	5,2%	3	Mampostería y divisiones	1,6%	5,4%
4	Pañete	5,0%	4,1%	5,2%	8,1%	4	Pañete		4,3%	4,9%	2,8%	4	Pañete	1,4%	1,2%
5	Estructura en concreto y cimentación	39,8%	31,0%	21,0%	24,6%	5	Estructura en concreto y cimentación		29,3%	32,9%	31,2%	5	Estructura en concreto y cimentación	28,0%	36,0%
6	Cubiertas	3,5%	1,1%	5,0%	1,2%	6	Cubiertas		2,4%	0,6%	0,8%	6	Cubiertas	0,9%	4,9%
7	Cielo raso	0,0%	0,7%	1,9%	1,2%	7	Cielo raso		0,5%	0,1%	0,1%	7	Cielo raso	5,8%	3,2%
8	Pisos Bases y acabados	2,4%	7,1%	6,3%	10,5%	8	Pisos Bases y acabados		8,5%	7,3%	7,6%	8	Pisos Bases y acabados	6,8%	13,9%
9	Enchapados y accesorios	0,7%	2,1%	2,4%	2,0%	9	Enchapados y accesorios		2,2%	2,0%	2,4%	9	Enchapados y accesorios	7,8%	1,1%
10	Inst. hidráulica, sanitaria y de gas	6,6%	5,2%	5,8%	3,9%	10	Inst. hidráulica, sanitaria y de gas		8,4%	3,6%	3,6%	10	Inst. hidráulica, sanitaria y de gas	3,2%	3,4%
11	Inst. eléctrica y telefónica	6,4%	5,0%	4,2%	3,1%	11	Inst. eléctrica y telefónica		6,6%	3,5%	3,9%	11	Inst. eléctrica y telefónica	4,2%	3,6%
12	Aparatos sanitarios y grifería	1,3%	2,2%	2,9%	2,6%	12	Aparatos sanitarios y grifería		1,0%	1,6%	2,5%	12	Aparatos sanitarios y grifería	0,4%	0,7%
13	Carpintería en madera	1,2%	6,0%	5,5%	6,3%	13	Carpintería en madera		4,4%	4,0%	8,3%	13	Carpintería en madera	0,5%	0,2%
14	Carpintería metálica	4,2%	4,5%	2,9%	5,7%	14	Carpintería metálica		4,3%	3,2%	4,0%	14	Carpintería metálica	7,0%	3,6%
15	Equipos especiales y de cocina	1,5%	5,3%	4,9%	5,1%	15	Equipos especiales y de cocina		7,7%	12,8%	13,2%	15	Equipos especiales y de cocina	21,2%	7,3%
16	Cerrajería	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%	16	Cerrajería		0,5%	0,5%	0,2%	16	Cerrajería	0,1%	0,2%
17	Vidrios, espejos	0,2%	0,8%	1,1%	1,0%	17	Vidrios, espejos		0,2%	0,9%	0,2%	17	Vidrios, espejos	0,3%	0,3%
18	Pintura general muros, cielos	5,5%	4,1%	4,1%	5,5%	18	Pintura general muros, cielos		4,5%	4,8%	3,0%	18	Pintura general muros, cielos	1,0%	1,6%
19	Varios, remates, aseo	1,0%	1,0%	2,4%	3,1%	19	Varios, remates, aseo		1,7%	1,0%	0,6%	19	Varios, remates, aseo	1,5%	0,8%
20	Herramientas y equipos	2,5%	2,6%	1,8%	1,7%	20	Herramientas y equipos		3,0%	4,3%	3,4%	20	Herramientas y equipos	2,5%	4,8%
21	Administración de obra	6,7%	7,5%	8,3%	5,3%	21	Administración de obra		6,0%	7,4%	6,7%	21	Administración de obra	4,8%	4,9%
<b>TOTAL</b>		<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>TOTAL</b>		<b>0,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>TOTAL</b>		<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

ÍNDICES DE COSTOS

# Bogotá

UNIFAMILIAR VIP

VALOR M<sup>2</sup>

- 1 piso
- mampostería confinada
- cimentación superficial
- 46 m<sup>2</sup>
- 2 alcobas
- 1 baño
- 1 disponible
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra gris

DIRECTO

**\$ 1.673.118**

TOTAL

**\$ 1.924.086**

MULTIFAMILIAR VIP

VALOR M<sup>2</sup>

- 5 pisos
- mampostería estructural
- cimentación en zapatas
- sin ascensor
- aptos de 42 m<sup>2</sup>
- 2 alcobas y estudio
- 1 baño terminado
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra gris

DIRECTO

**\$ 1.637.305**

TOTAL

**\$ 1.882.900**

UNIFAMILIAR VIS

VALOR M<sup>2</sup>

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 71,50 m<sup>2</sup>
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO

**\$ 1.976.222**

TOTAL

**\$ 2.193.607**

MULTIFAMILIAR VIS

VALOR M<sup>2</sup>

- 5 pisos
- estructura en concreto
- cimentación en placa aligerada
- sin ascensor
- aptos de 50 m<sup>2</sup>
- 3 alcobas
- 1 baño terminado
- 1 disponible
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra blanca

DIRECTO

**\$ 1.890.506**

TOTAL

**\$ 2.174.082**

UNIFAMILIAR MEDIO

VALOR M<sup>2</sup>

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 90 m<sup>2</sup>
- 3 alcobas
- cocina
- zona de ropas
- 3 baños
- patio
- 1 disponible
- sala
- comedor
- parqueadero
- obra blanca

DIRECTO

**\$ 2.815.409**

TOTAL

**\$ 3.237.720**

MULTIFAMILIAR MEDIO

VALOR M<sup>2</sup>

- 12 pisos
- estructura en concreto
- ascensor
- cimentación en placa aligerada
- semisótano
- aptos de 80 m<sup>2</sup>
- 3 alcobas
- estudio
- 7 baños terminados
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO

**\$ 2.827.201**

TOTAL

**\$ 3.251.281**

ESTRUCTURA EN CONCRETO

VALOR M<sup>2</sup>

- Estructura en concreto, vigas, columnas, placas aligeradas, aplicable a Multifamiliar Medio.

DIRECTO

**\$ 559.786**

TOTAL

**\$ 643.754**

MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL

VALOR M<sup>2</sup>

- Muros de carga en mampostería reforzada, aplicable a Multifamiliar VIP.

DIRECTO

**\$ 736.787**

TOTAL

**\$ 847.305**

BODEGA 100 M<sup>2</sup>

VALOR M<sup>2</sup>

- Estructura metálica
- muros en bloque
- contrapiso en concreto para almacenamiento
- cerchas y cubierta metálica
- baño y cocina.

DIRECTO

**\$ 2.606.171**

TOTAL

**\$ 2.997.097**

BODEGA 1000 M<sup>2</sup>

VALOR M<sup>2</sup>

- Estructura metálica
- muros en bloque
- contrapiso en concreto para almacenamiento
- cubierta metálica autoportante
- 2 baños y cocina

DIRECTO

**\$ 2.127.900**

TOTAL

**\$ 2.447.085**

VÍAS

VALOR POR M

VÍA V1 CALZADA EN ASFALTO	\$	17.603.207
VÍA V2 CALZADA EN ASFALTO	\$	11.280.806
VÍA V3 CALZADA EN ASFALTO	\$	8.709.051
VÍA V4 CALZADA EN ASFALTO	\$	5.753.451
VÍA V8 CALZADA EN ASFALTO	\$	2.301.475
VÍA V1 CALZADA EN CONCRETO	\$	15.973.208
VÍA V2 CALZADA EN CONCRETO	\$	10.243.443
VÍA V3 CALZADA EN CONCRETO	\$	8.860.587
VÍA V4 CALZADA EN CONCRETO	\$	5.982.304
VÍA V5 CALZADA EN CONCRETO	\$	4.844.519
VÍA V8 CALZADA EN CONCRETO	\$	2.400.908

CANCHAS

VALOR POR CANCHA

CANCHA DE FÚTBOL (7340 M <sup>2</sup> )	\$	575.977.816
MULTIFUNCIONAL EN CONCRETO (640 M <sup>2</sup> )	\$	134.592.787
MULTIFUNCIONAL EN ASFALTO (640 M <sup>2</sup> )	\$	123.256.615
MULTIFUNCIONAL EN MADERA (640 M <sup>2</sup> )	\$	416.577.472
TENIS - POLVO LADRILLO (640 M <sup>2</sup> )	\$	130.302.000
TENIS - ASFALTO (670 M <sup>2</sup> )	\$	179.393.165
TENIS SINTÉTICA ART (670 M <sup>2</sup> )	\$	56.131.142
TENIS MULTITRUFLEX (670 M <sup>2</sup> )	\$	62.298.753
TENIS SINTÉTICA - TENISSINCO	\$	113.684.631
TENIS - PLEXIPAVE (648 M <sup>2</sup> )	\$	181.643.763
TENIS - PLEXICUSHION (648 M <sup>2</sup> )	\$	220.368.331

## EVOLUCION DE COSTOS REVISTA ESPECIALIZADA CONSTRUADATA

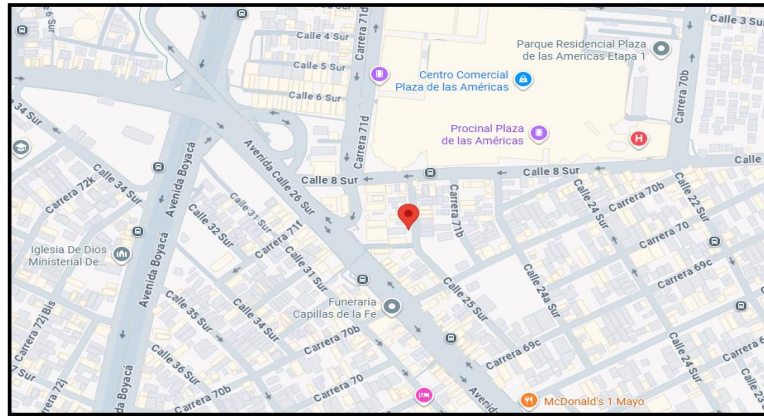
### EVOLUCIÓN DE COSTOS

# BOGOTÁ

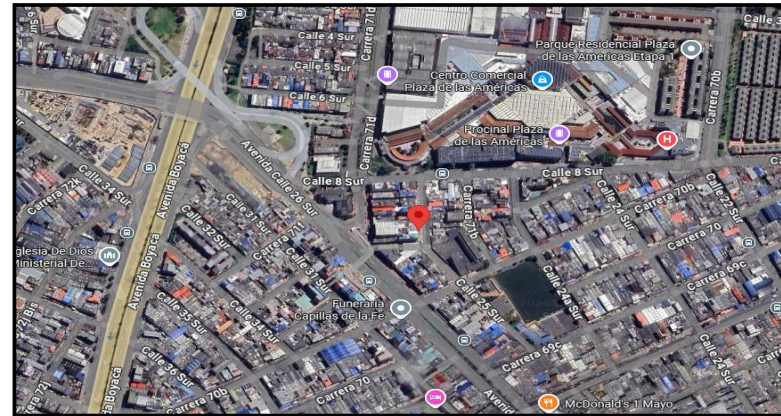
	EDICIÓN 207 JUNIO - AGOSTO 2023		EDICIÓN 208 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2023		EDICIÓN 209 DICIEMBRE 2023 - FEBRERO 2024		EDICIÓN 210 MARZO - MAYO 2023	
	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL
UNIFAMILIAR VIP	1.534.664	1.764.864	1.534.971	1.765.217	1.534.971	1.765.217	1.673.118	1.924.086
UNIFAMILIAR VIS	1.809.430	2.008.467	1.809.791	2.008.868	1.813.048	2.012.483	1.976.222	2.193.607
UNIFAMILIAR MEDIO	2.577.789	2.964.457	2.578.304	2.965.050	2.582.944	2.970.386	2.815.409	3.237.720
<b>VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR</b>	<b>1.973.961</b>	<b>2.245.929</b>	<b>1.974.355</b>	<b>2.246.378</b>	<b>1.976.988</b>	<b>2.249.362</b>	<b>2.154.917</b>	<b>2.451.804</b>
MULTIFAMILIAR VIP	1.472.661	1.693.560	1.475.606	1.696.947	1.502.114	1.727.431	1.637.305	1.882.900
MULTIFAMILIAR VIS	1.700.401	1.955.461	1.703.802	1.959.372	1.734.409	1.994.571	1.890.506	2.174.082
MULTIFAMILIAR MEDIO	2.542.905	2.924.340	2.547.990	2.930.188	2.593.762	2.982.827	2.827.201	3.251.281
<b>VALOR PROMEDIO m² MULTIFAMILIAR</b>	<b>1.905.322</b>	<b>2.191.121</b>	<b>1.909.133</b>	<b>2.195.503</b>	<b>1.943.429</b>	<b>2.234.943</b>	<b>2.118.337</b>	<b>2.436.088</b>
ESTRUCTURA EN CONCRETO	503.436	579.019	504.502	580.177	513.565	590.600	559.786	643.754
MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL	662.698	762.102	664.023	763.626	675.951	777.344	736.787	847.305
<b>VALOR PROMEDIO m² ESTRUCTURA</b>	<b>583.096</b>	<b>670.561</b>	<b>584.262</b>	<b>671.902</b>	<b>594.758</b>	<b>683.972</b>	<b>648.286</b>	<b>745.529</b>
BODEGA 100 m²	2.299.023	2.643.876	2.308.218	2.654.451	2.390.983	2.749.630	2.606.171	2.997.097
BODEGA 1000 m²	1.913.925	2.201.013	1.917.752	2.205.415	1.952.202	2.245.033	2.127.900	2.447.085
<b>VALOR PROMEDIO m² BODEGAS</b>	<b>2.106.474</b>	<b>2.422.445</b>	<b>2.112.985</b>	<b>2.429.933</b>	<b>2.171.593</b>	<b>2.497.332</b>	<b>2.367.036</b>	<b>2.722.091</b>

VÍA V1 CALZADA EN ASFALTO	15.256.036	15.484.876	15.717.149	17.603.207
VÍA V2 CALZADA EN ASFALTO	9.776.649	9.923.298	10.072.148	11.280.806
VÍA V3 CALZADA EN ASFALTO	7.547.806	7.661.023	7.775.939	8.709.051
VÍA V4 CALZADA EN ASFALTO	4.986.299	5.061.093	5.137.010	5.753.451
VÍA V8 CALZADA EN ASFALTO	1.994.602	2.024.521	2.054.889	2.301.475
VÍA V1 CALZADA EN CONCRETO	13.843.377	14.051.028	14.261.793	15.973.208
VÍA V2 CALZADA EN CONCRETO	8.877.606	9.010.770	9.145.931	10.243.443
VÍA V3 CALZADA EN CONCRETO	7.679.137	7.794.324	7.911.239	8.860.587
VÍA V4 CALZADA EN CONCRETO	5.184.637	5.262.407	5.341.343	5.982.304
VÍA V5 CALZADA EN CONCRETO	3.505.232	3.557.811	3.611.178	4.044.519
VÍA V8 CALZADA EN CONCRETO	2.080.776	2.111.988	2.143.668	2.400.908
CANCHA DE FÚTBOL	499.178.244	506.665.918	514.265.907	575.977.816
CANCHA MULTIFUNCIONAL EN CONCRETO	116.646.491	118.396.189	120.172.132	134.592.787
CANCHA MULTIFUNCIONAL EN ASFALTO	106.821.858	108.424.186	110.050.549	123.256.615
CANCHA MULTIFUNCIONAL EN MADERA	361.031.980	366.447.460	371.944.171	416.577.472
CANCHA TENIS - POLVO LADRILLO	112.927.828	114.621.746	116.341.072	130.302.000
CANCHA TENIS- ASFALTO	155.473.289	157.805.388	160.172.469	179.393.165
CANCHA TENIS SINTÉTICA - ART	48.646.743	49.376.444	50.117.091	56.131.142
CANCHA TENIS SINTÉTICA - MULTITRUFLEX	53.991.979	54.801.859	55.623.887	62.298.753
CANCHA TENIS SINTÉTICA - TENISSINCO	98.526.181	100.004.073	101.504.135	113.684.631
OBRA TENIS - PLEXIPAVE	157.423.797	159.785.154	162.181.932	181.643.763
OBRA TENIS - PLEXICUSHION	190.984.919	193.849.693	196.757.438	220.368.331

MAPA DE UBICACIÓN GOOGLE MAPS HIBRIDO



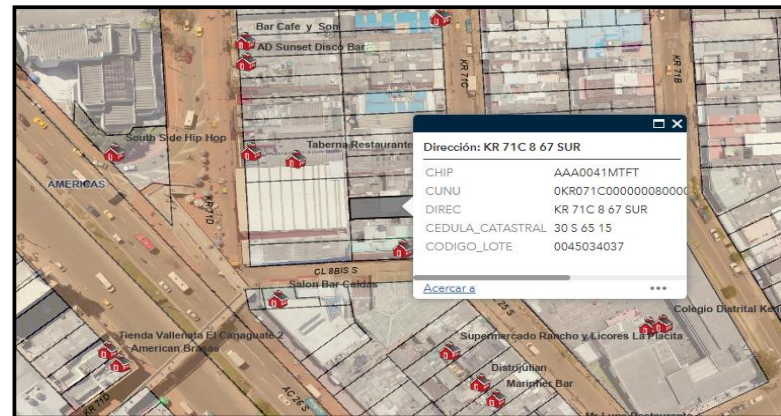
MAPA DE UBICACIÓN GOOGLE MAPS SATELITAL



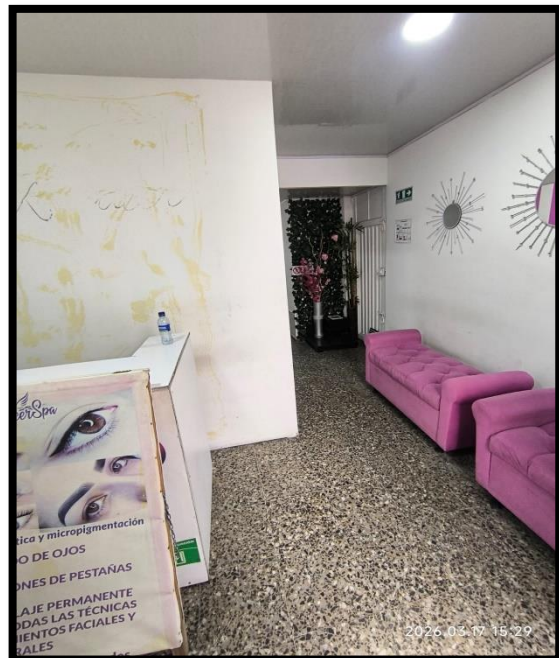
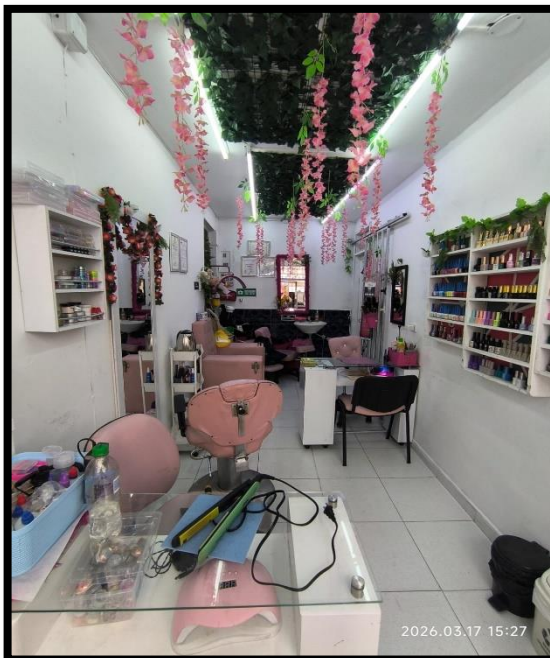
MAPA DE UBICACIÓN MAPAS BOGOTA

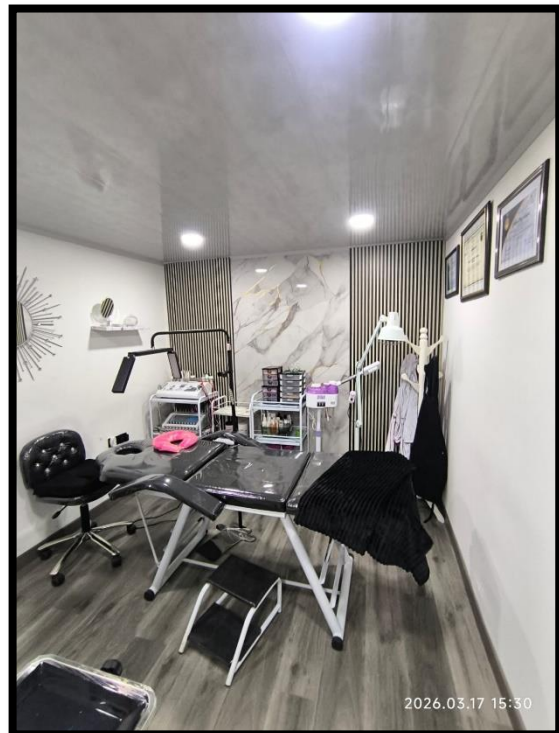
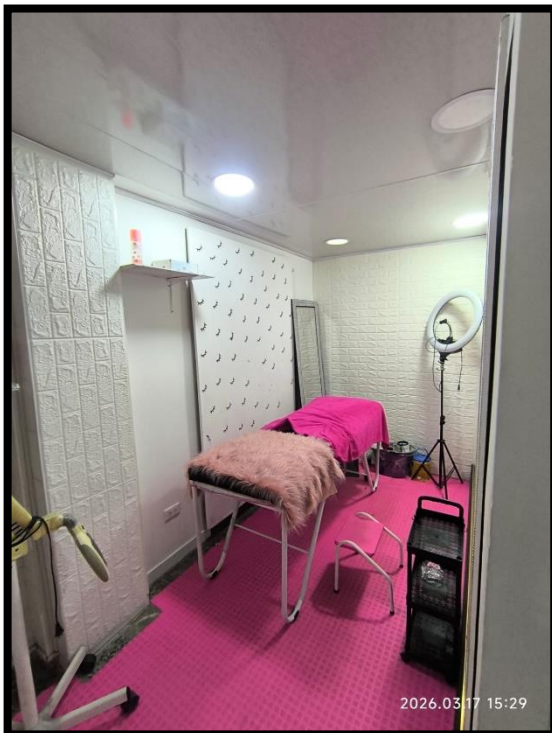
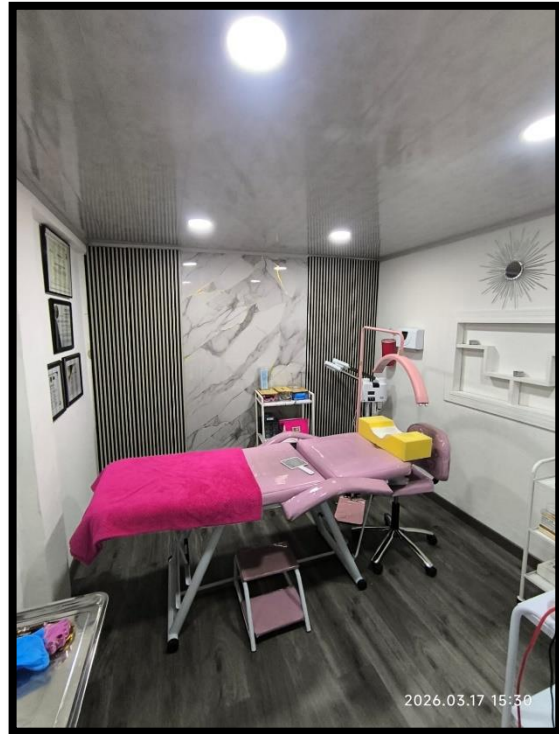
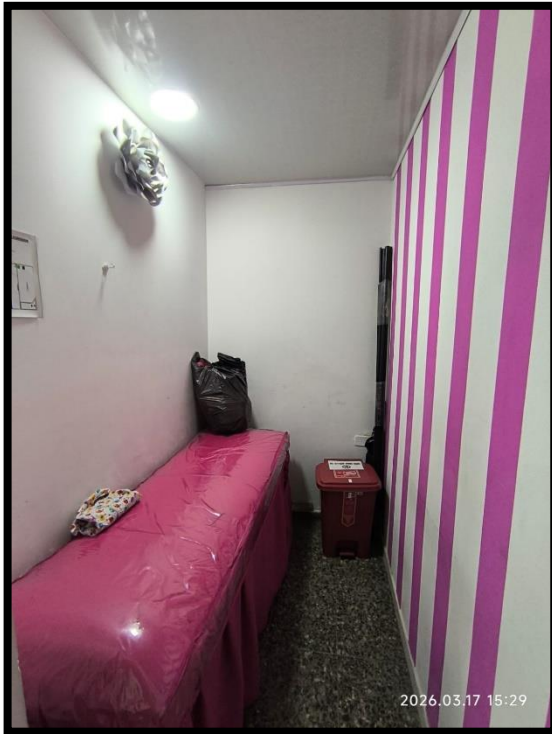


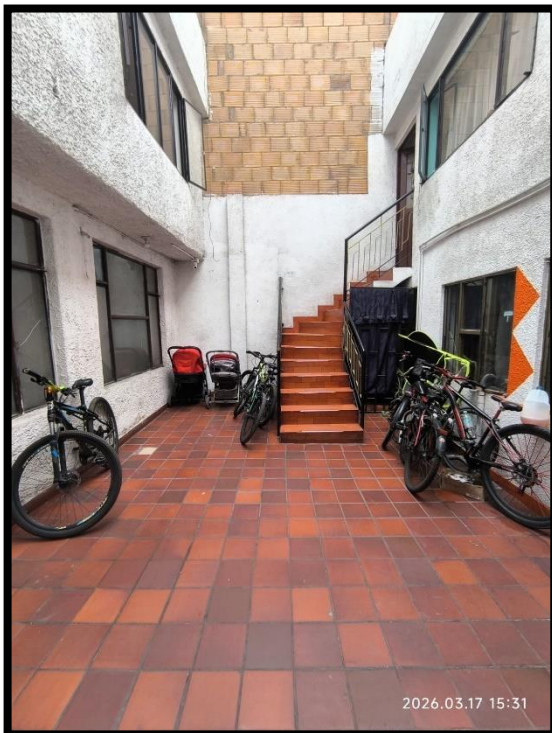
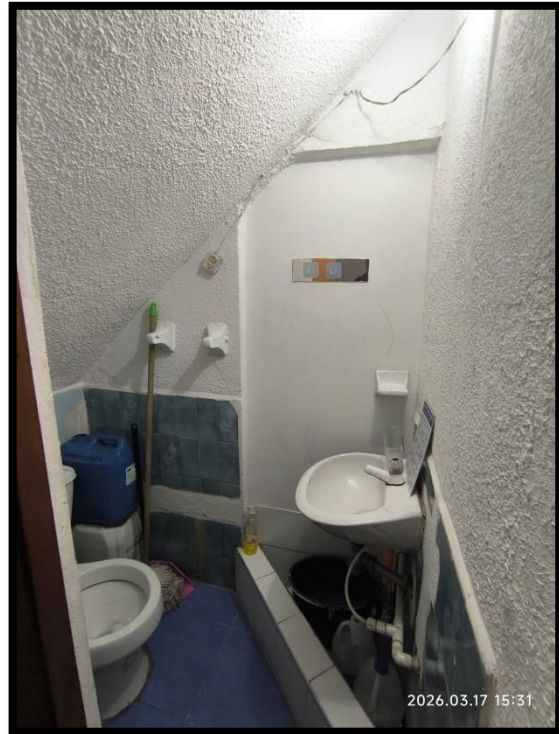
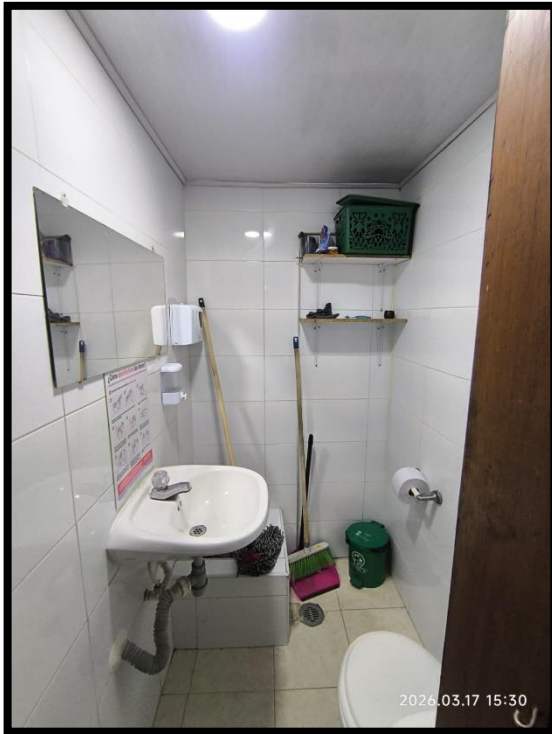
MAPA DE UBICACIÓN SINUPOT

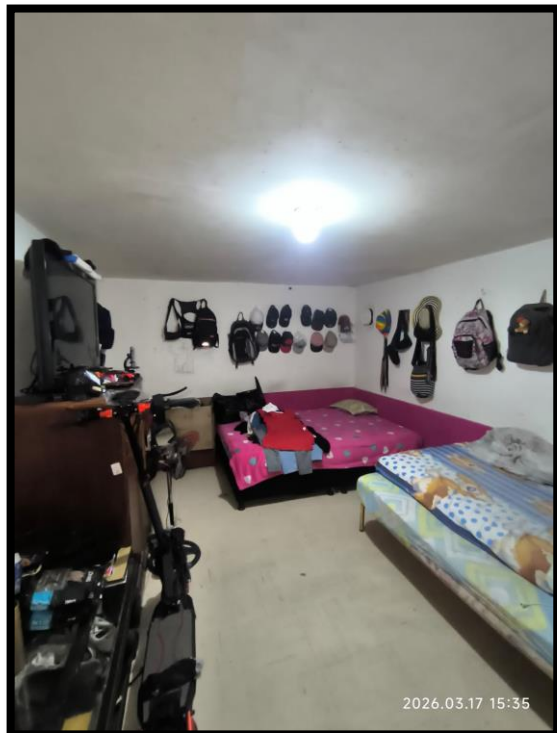
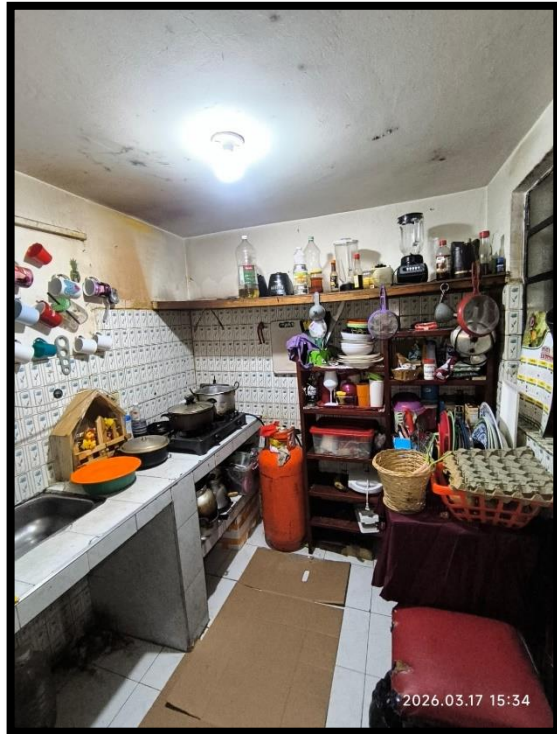


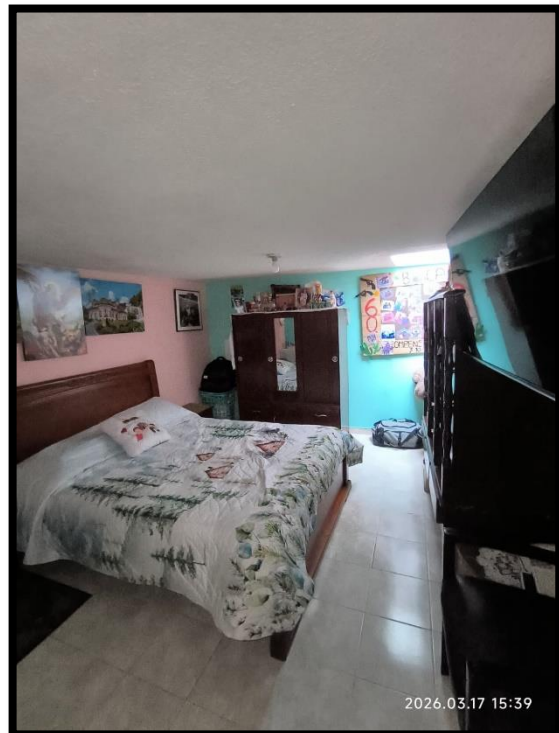
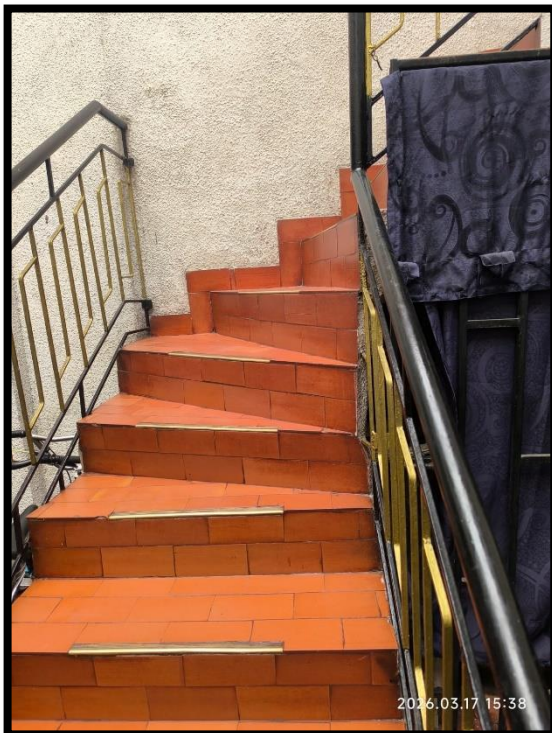
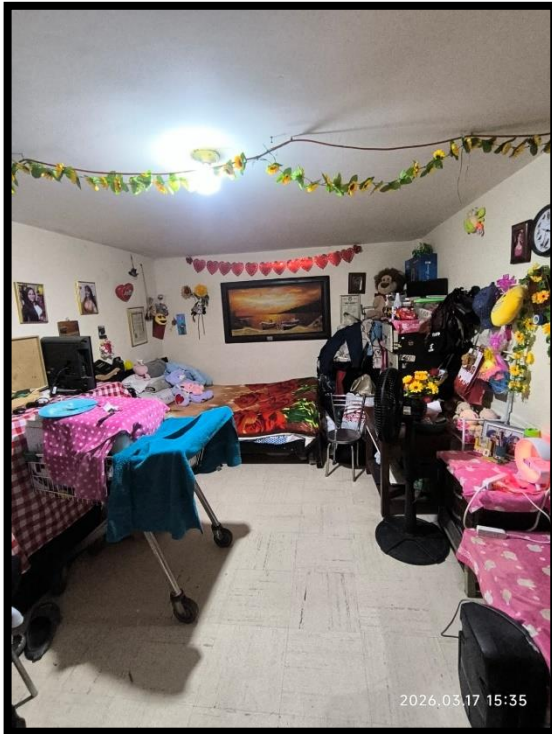
## REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL BIEN INMUEBLE

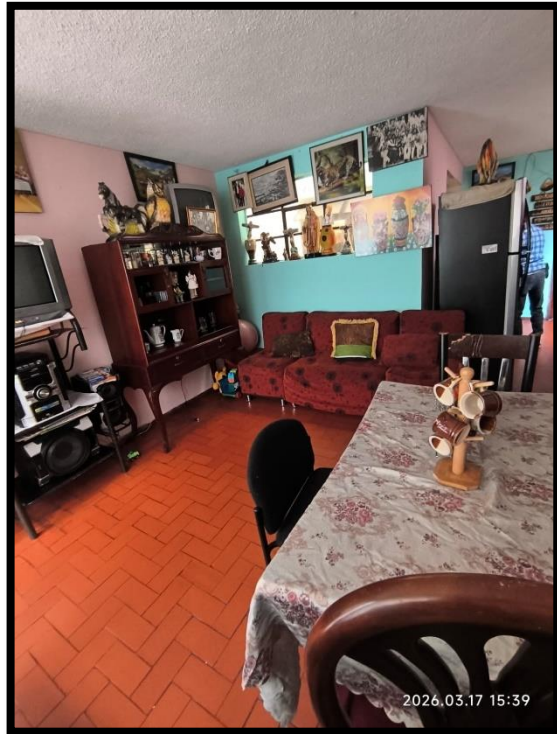
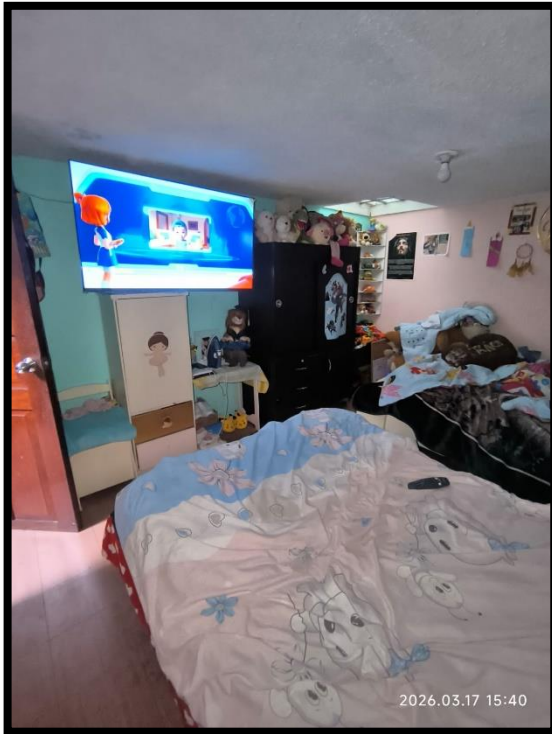


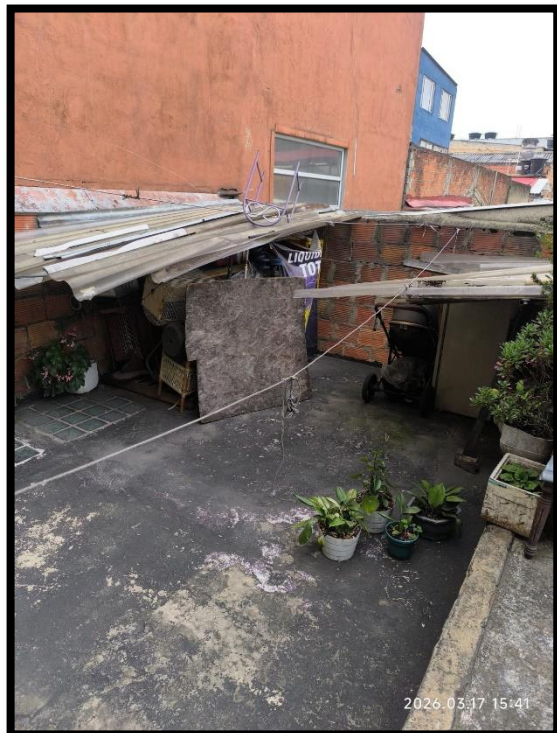
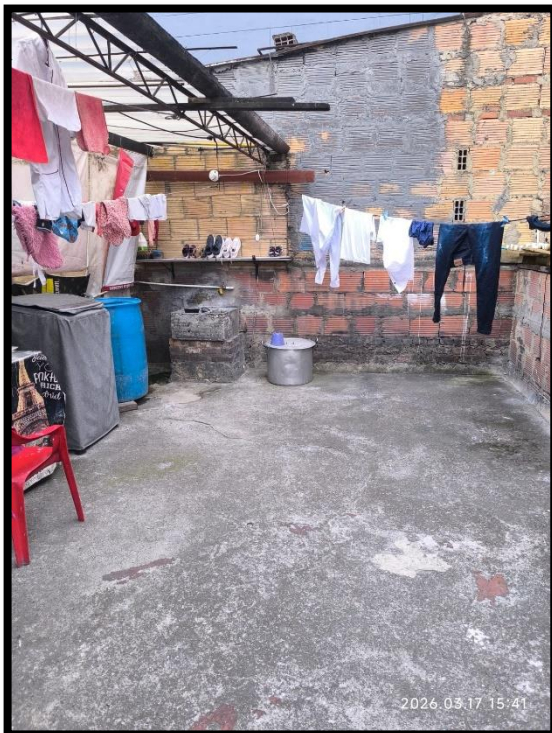


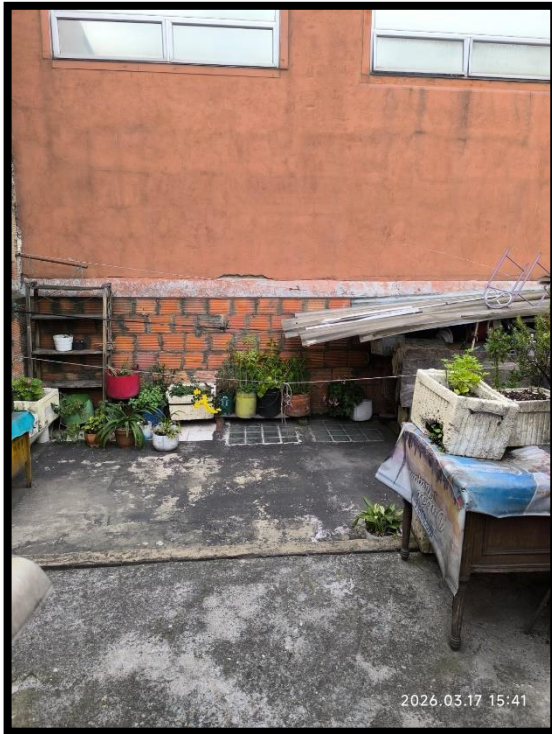




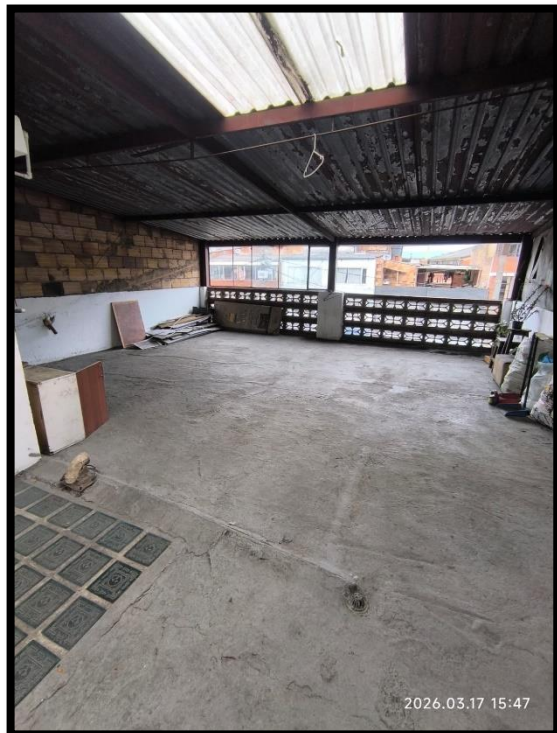














OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2603133197131261477

Nro Matrícula: 50S-440185

Pagina 1 TURNO: 2026-50S-1-115081

Impreso el 13 de Marzo de 2026 a las 09:24:03 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 28-03-1978 RADICACIÓN: 7815479 CON: SIN INFORMACION DE: 09-03-1978

CODIGO CATASTRAL: 004503403700000000 COD CATASTRAL ANT: BSU/30S-65/15

NUPRE: AAA0041MTFT

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE # 11 MANZANA 42 CON UNA CABIDAD APROXIMADA DE 210.00MTS 2 Y LINDA ASI: POR EL SURESTE EN EXTENSION DE 30 MTS.LINDA CON EL LOTE NUMERO 12 DE LA MISMA MANZANA, POR EL NOROESTE, EN ESTENSION DE 30 MT, LINDA CON EL LOTE NUMERO 10 , POR EL SUROESTE ESTENSION DE 7 MTS. LINDA CON EL LOTE 37 , POR EL NORESTE QUE ES SU FRENTE ESTENSION DE 7 MTS LINDA CON LA CALLE 28 SUR Y ESTA DISTINGUIDO CON EL NUMERO 65-53. -----DE LA NOMENCLATURA URBANA Y ENCIERRA. -----

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 28 S 65-53 LOTE 11 MZ. 42.

2) KR 71C 8 67 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50S - 6246

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-02-1978 Radicación: 1978-50S-6-7815479

Doc: ESCRITURA 1482 DEL 30-12-1977 NOTARIA 17 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$54,600

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ASOCIACION PROVIVIENDA DE TRABAJADORES

NIT# 60006565

A: AVENDAÑO JUAN LORENZO

CC# 17001593 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-01-2005 Radicación: 2005-50S-6-4183

Doc: RESOLUCION 0220 DEL 22-04-2004 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA ZONAS O SECTORES LOCALIZADOS EN LA UPZ # 19,29,30,39,44,88 /97,102 Y 107 Y PARA EL PLAN PARCIAL LA MAGDALENA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2603133197131261477**

**Nro Matrícula: 50S-440185**

Pagina 2 TURNO: 2026-50S-1-115081

Impreso el 13 de Marzo de 2026 a las 09:24:03 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**A: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-01-2011 Radicación: 2011-50S-6-2718

Doc: OFICIO 01-S-00740 DEL 15-12-2010 HACIENDA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO SENTENCIA 09-09-10 JUZ.3 FAMILIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA-ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-01-2011 Radicación: 2011-50S-6-2719

Doc: SENTENCIA SIN DEL 27-08-2010 JUZGADO 3 DE FAMILIA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION CONTINUA VIGENTE LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: AVENDAÑO JUAN LORENZO

CC# 17001593

**A: AVENDAÑO GARCIA ALEXANDER**

**CC# 79715827 X 18.54166666%**

**A: AVENDAÑO GARCIA JOHN BAYRON**

**CC# 80831909 X 18.54166666%**

**A: AVENDAÑO GARCIA JOSE NELSON**

**CC# 79618374 X 18.54166666%**

**A: GARCIA DE AVENDAÑO CARMENZA**

**CC# 41689080 X 44.375%**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-02-2014 Radicación: 2014-50S-6-12550

Doc: OFICIO EE2601 DEL 05-02-2014 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RES 1668 DEL 05-12-13. ART 81 LEY 388 DE 1997

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: SECRETARIA DE HACIENDA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 09-02-2017 Radicación: 2017-50S-6-7166

Doc: OFICIO EE64096 DEL 12-12-2016 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION EFECTO PLUSVALIA, RES. 1668 DE 2013

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 24-08-2021 Radicación: 2021-50S-6-49817

Doc: ESCRITURA 3469 DEL 19-12-2020 NOTARIA SESENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DEL 44.375 %

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2603133197131261477

Nro Matrícula: 50S-440185

Pagina 3 TURNO: 2026-50S-1-115081

Impreso el 13 de Marzo de 2026 a las 09:24:03 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: GARCIA DE AVENDAÑO CARMENZA

CC# 41689080

A: AVENDAÑO GARCIA ALEXANDER

CC# 79715827 X 14.791 %

A: AVENDAÑO GARCIA JOHN BAYRON

CC# 80831909 X 14.792 %

A: AVENDAÑO GARCIA JOSE NELSON

CC# 79618374 X 14.792 %

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-08-2021 Radicación: 2021-50S-6-49821

Doc: ESCRITURA 2546 DEL 28-07-2021 NOTARIA SESENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 3469 DE 19-12-2020 NOTARIA 64 DE BOGOTA D. C. EN EL SENTIDO DE CITAR CORRECTAMENTE LA DIRECCION DEL INMUEBLE Y SU LINDERO SURESTE.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AVENDAÑO GARCIA ALEXANDER

CC# 79715827 X

A: AVENDAÑO GARCIA JOHN BAYRON

CC# 80831909 X

A: AVENDAÑO GARCIA JOSE NELSON

CC# 79618374 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-12-2024 Radicación: 2024-50S-6-65941

Doc: ESCRITURA 1024 DEL 02-05-2024 NOTARIA SESENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION 33.33266666%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AVENDAÑO GARCIA ALEXANDER

CC# 79715827

A: AVENDAÑO MARTINEZ JHONNATAN STEEVEN

CC# 1233891511 X 8.333166665%

A: AVENDAÑO MARTINEZ MIGUEL ANGEL

CC# 1013104716 X 8.333166665%

A: AVENDAÑO MARTINEZ SAMUEL ESTEBAN

CC# 1013116843 X 8.333166665%

A: AVENDAÑO ORTIZ MARIA FERNANDA

CC# 1000220304 X 8.333166665%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: 2005-50S-3-116 Fecha: 15-03-2005

MODIFICADO COD.NATURALEZA JURIDICA-.RESOL.6851/2004 ART.2

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2007-50S-3-11595 Fecha: 18-08-2007

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.

\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2603133197131261477**

**Nro Matrícula: 50S-440185**

Pagina 4 TURNO: 2026-50S-1-115081

Impreso el 13 de Marzo de 2026 a las 09:24:03 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2026-50S-1-115081**

**FECHA: 13-03-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JAIME ALBERTO PINEDA SALAMANCA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

AÑO GRAVABLE

2026



# FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia 26010390630

401

Factura  
Número: 2026001041827809417

CODIGO QR:



## A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0041MTFT 2. DIRECCIÓN KR 71C 8 67 SUR 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S00440185

## B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	79715827	ALEXANDER AVENDAÑO GARCIA	33,33 %	PROPIETARIO	CL 61 SUR 71D 15 IN 7 AP 302	BOGOTA, D.C.
CC	80831909	JOHN BAYRON AVENDAÑO GARCIA	33,33 %	PROPIETARIO	KR 71C 8 67 SUR	BOGOTA, D.C.
CC	79618374	JOSE NELSON AVENDAÑO GARCIA	33,34 %	PROPIETARIO	CL 6 A 93 D 67 IN 8 AP 501 ET 6	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

## C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 988.748.000	13. DESTINO HACENDARIO 62-COMERCIALES URBANOS Y RU	14. TARIFA 9,5	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 9.393.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 53.000	19. IMPUESTO AJUSTADO 9.340.000		

## D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA 17/04/2026	HASTA 10/07/2026
20. VALOR A PAGAR	VP	9.340.000	9.340.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	934.000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	93.000	93.000
23. TOTAL A PAGAR	TP	8.313.000	9.247.000

## E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	934.000	934.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	9.247.000	10.181.000

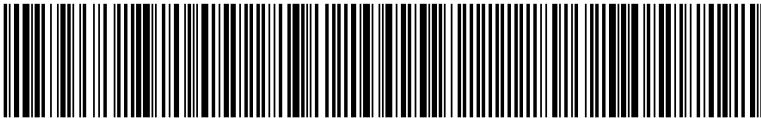
## F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

## PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 17/04/2026

 BOGOTA CAMINA SEGURA

HASTA 10/07/2026

 BOGOTA CAMINA SEGURA


(415)7707202600856(8020)26010390630118988327(3900)0000009247000(96)20260417



(415)7707202600856(8020)26010390630159674163(3900)0000010181000(96)20260710

## PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO

HASTA 17/04/2026



HASTA 10/07/2026



(415)7707202600856(8020)26010390630034717074(3900)0000008313000(96)20260417



(415)7707202600856(8020)26010390630000581916(3900)0000009247000(96)20260710

SERIAL AUTOMÁTICO  
DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago  
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

**21010010845**

Formulario No.

**2021301040113506109**

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP <b>AAA0041MTFT</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 050S00440185	3. Cédula Catastral 30 S 65 15	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio KR 71C 8 67 SUR			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 210.00	7. Área construida en metros 442.69	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social CARMENZA GARCIA DE AVENDAÑO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 41689080 - 0	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 41689080 - 0			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA		662,397,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		6,293,000
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			77,000
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		6,216,000
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		6,216,000
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP		6,216,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		622,000
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		62,000
22. INTERESES DE MORA	IM		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		5,532,000
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA		5,532,000
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 03/05/2021 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 13999	
NOMBRES Y APELLIDOS CARMENZA GARCIA DE AVENDAÑO		VALOR PAGADO: 5,532,000	
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.	
41689080		TIPO FORMULARIO: Factura	

**Amigo Contribuyente:**

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



PIN de Validación: b3c80a5e



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) EDWIN ANDRES BUSTOS MOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80084581, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Enero de 2025 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80084581.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN ANDRES BUSTOS MOYA 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  
22 Ene 2025

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
22 Ene 2025

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
22 Ene 2025

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3c80a5e



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2025**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2025**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2025**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2025**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3c80a5e



## 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  
**22 Ene 2025**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2025**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2025**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2025**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3c80a5e



### 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  
**22 Ene 2025**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2025**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA CALERA, CUNDINAMARCA

Dirección: VEREDA EL SALITRE

Teléfono: 3212008302

Correo Electrónico: anbumo@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Educativa y Empresarial Kaizen

**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) EDWIN ANDRES BUSTOS MOYA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80084581.**

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



PIN de Validación: b3c80a5e



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

**b3c80a5e**

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 Marzo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal