

**PROYECTO REGIOTRAM DE OCCIDENTE**

**AVALÚO COMERCIAL**

**PRG-009**

**No. AVALÚO EIC: 620**



**FICHA PREDIAL:**

**PRG-009**

**SOLICITADO POR:**

**EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.**

**REALIZADO POR:**

**EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA**

**BOGOTÁ D.C. 18 DE NOVIEMBRE DE 2022**




CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 /EICundinamarca

 [contactenos@eic.gov.co](mailto:contactenos@eic.gov.co)

 @InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)

## TABLA DE CONTENIDO

I.	INFORMACIÓN BÁSICA.	3
II.	TITULACIÓN	6
III.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	7
IV.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	10
V.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	14
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	16
VII.	DESCRIPCIÓN DE LAS ESPECIES Y/O CULTIVOS	17
VIII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	18
IX.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	20
X.	AVALÚO COMERCIAL	32




CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 /EICundinamarca

 [contactenos@eic.gov.co](mailto:contactenos@eic.gov.co)

 @InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)

**I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

**1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO**

Empresa Férrea Regional SAS.

**1.2. FECHA DE LA VISITA Y COMITÉ DE AVALÚO**

Inspección técnica: 07 de abril de 2022.

Fecha de aprobación de ficha predial: 01 de noviembre de 2022.

Comité de Avalúos EIC: 18 de noviembre de 2022.

**1.3. FECHA DEL INFORME**

18 de noviembre de 2022.

**1.4. TIPO DE INMUEBLE**

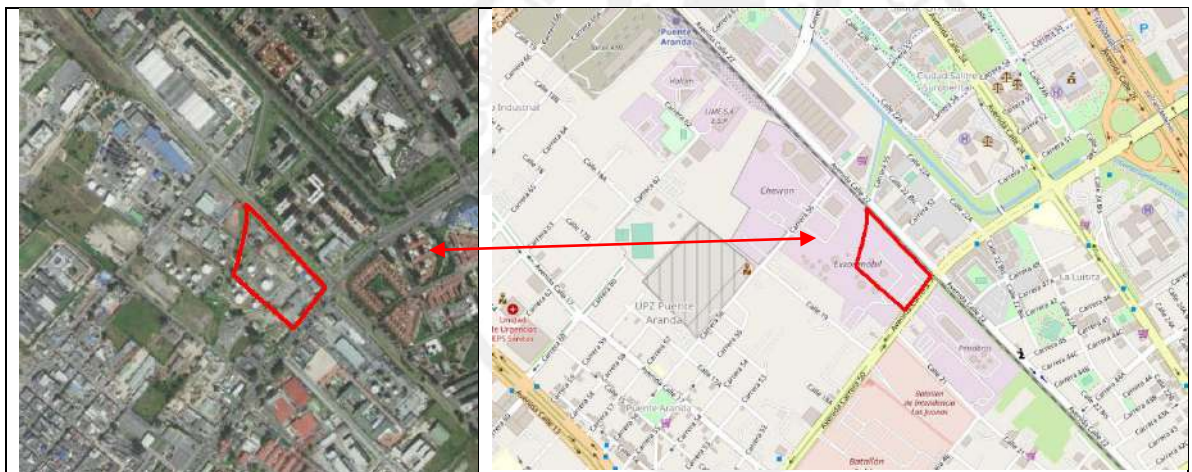
Fracción de terreno y las construcciones y/o mejoras sobre este desarrolladas, localizado al interior del área urbana de la Ciudad de Bogotá D.C.

**1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE**

AK 50 19 75

**1.6. UBICACIÓN Y ACCESOS**

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado en el área urbana de la Ciudad de Bogotá D.C., Sector denominado Centro Industrial, jurisdicción de la Localidad 16 – Puente Aranda. Concretamente el predio se encuentra ubicado al costado norte de la Calle 19, a la altura de la Avenida carrera 50 y al sur del corredor férreo.



FUENTE: Google Earth, Cartografía IGAC.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/EICundinamarca

[contactenos@eic.gov.co](mailto:contactenos@eic.gov.co)

@InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)

**1.7. PAÍS**

Colombia.

**1.8. DEPARTAMENTO**

Bogotá D.C.

**1.9. CIUDAD**

Bogotá D.C.

**1.10. LOCALIDAD**

16 – Puente Aranda.

**1.11. BARRIO**

Puente Aranda.

**1.12. TIPO DE AVALÚO**

Avalúo comercial incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de Agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de Marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013.

**1.13. MARCO NORMATIVO**

Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, Ley 1882 de 2018.

**1.14. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**

Predio de uso industrial.

**1.15. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

- Ficha y plano predial PRG-009 de fecha 01 de noviembre de 2022.
- Estudio de títulos de fecha 01 de marzo de 2022, elaborado por la Empresa Férrea Regional.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f/EICundinamarca

✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund

www.eic.gov.co

**1.16. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**

Nota 1: Jorge Eliecer Gaitán Ingeniería, Consultoría y Valoración SAS, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de estas, sin embargo, su titularidad está dada por los estudios de títulos desarrollados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.

Nota 2: Jorge Eliecer Gaitán Ingeniería, Consultoría y Valoración SAS, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Nota 3: Jorge Eliecer Gaitán Ingeniería, Consultoría y Valoración SAS, no establecerá la legalidad y/o legitimidad de los documentos de soporte tendientes a determinar el lucro cesante que pudiese generarse por efecto de la adquisición del predio.

Nota 4: Jorge Eliecer Gaitán Ingeniería, Consultoría y Valoración SAS, no determinará si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998<sup>1</sup>. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Artículo 30º.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo. Decreto 1420 de 1998.

<sup>2</sup> “pese a la falta de licencia de las construcciones reconocidas en la indemnización producto de la expropiación administrativa, la Sala estima, que al ser las construcciones tan antiguas (entre 40 y 60 años según avalúo comercial) operó el término de caducidad para las sanciones por infracciones urbanísticas, el cual se considera de tres (3) años, ya que ni la Ley 9ª de 1989, ni la Ley 388 de 1997 contemplaron un término para que prescriban estas infracciones, por lo que se debe aplicar la norma supletiva, consignada en el artículo 38 del C. C.A que es del siguiente tenor literal: <<Artículo 38. Salvo disposición especial en contrario, la facultad que tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones, caduca a los tres (3) años de producido el acto que pueda ocasionarlas.>> lo que hace concluir que al momento de la expropiación no era posible aplicar ningún tipo de sanción a Tubos Moore S.A., siendo justo que la administración reconociera en la indemnización la totalidad de bienes expropiados. Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera Subsección C en descongestión, con Radicación No. 11001-33-31-030-2008-00636-01.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/EICundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)

**II. TITULACIÓN**

**2.1. PROPIETARIOS**

INTERNATIONAL PETROLEUM LIMITED

Fuente: Estudio de títulos de fecha 01 de marzo de 2022, elaborado por la Empresa Férrea Regional.

**2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN**

Que el predio del cual se desprende el área requerida por el proyecto REGIOTRAM, nace a la vida jurídica mediante compraventa de ESSO COLOMBIANA S.A, protocolizado en la escritura pública 2770 de 30 de diciembre de 1987 Notaria 26 de Bogotá, inscrita en la anotación 03 del folio de matrícula inmobiliaria 50C- 1137002 Y que estudia la tradición del inmueble, se concluye que la titular del derecho de dominio es la sociedad INTERNATIONAL PETROLEUM LIMITED, no existiendo situaciones irregulares que afecten su tradición, ya que ostentan su derecho real basado en justo título.

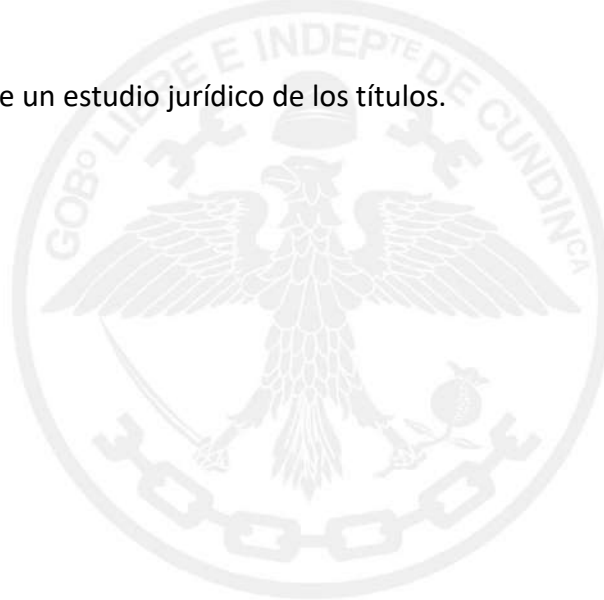
Fuente: Estudio de títulos de fecha 01 de marzo de 2022, elaborado por la Empresa Férrea Regional.

**2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL**

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
AK 50 19 75	50C-1137002	110010162161500060001000000000

**2.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS**

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f /EICundinamarca  
 ✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund  
 www.eic.gov.co

**III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**



El sector específico de localización se encuentra determinado por el Sector Catastral denominado Puente Aranda, sector localizado en zona central del casco urbano de Bogotá.

**3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

- NORTE:** Avenida Calle 22.
- SUR:** Avenida Calle 13.
- ORIENTE:** Avenida Carrera 50.
- OCCIDENTE:** Carrera 56 y Avenida Carrera 60.

**3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR**

- NORTE:** Ciudad Salitre Sur-oriental.
- SUR:** Salazar Gómez.
- ORIENTE:** Batallón Caldas.
- OCCIDENTE:** Centro industrial.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/EICundinamarca  
 contactenos@eic.gov.co

@InmobCund  
[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)

**3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR**

El sector presenta uso predominantemente industrial, con alguna presencia menor de usos comerciales sobre los ejes viales principales del sector y algunos comercios de carácter puntual de escala local. El uso residencial se encuentra desarrollado en algunas edificaciones de uso mixto residencial – industrial.

**3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN:**

El sector se desarrolla principalmente en bodegas de doble y triple altura. Los usos comerciales se desarrollan en edificaciones de tipo bodega con desarrollos de oficinas en pisos superiores y pequeños locales sobre los frentes a los corredores viales. El uso de vivienda se desarrolla en viviendas unifamiliares principalmente en edificaciones de dos y tres pisos que en el primer piso presentan usos industriales.

**3.5. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:**

Al interior del sector de localización o en sectores aledaños se pueden destacar los siguientes hitos:

- Centro penitenciario y carcelario La Modelo.
- Estación Puente Aranda Cenit.
- Batallón de Policía Militar No.13
- Planta Petrobras.
- Planta Primax.

**3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:**

El inmueble objeto de estudio no se encuentra clasificado socioeconómicamente dado que esta clasificación solo es asignada para el uso residencial de acuerdo a lo determinado en la Ley 142 de 1994. Las edificaciones de vivienda presentes en el sector presentan un estrato socioeconómico tres (3).

**3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:**

El sector cuenta con buena dotación de vías de acceso, las cuales se describen a continuación:

Avenida Calle 13 o Avenida Centenario. Eje vial de carácter metropolitano; cuenta con cuatro calzadas cada una con dos carriles. Presenta sentido de circulación oriente – occidente y viceversa, cuenta con un buen estado de conservación.

Avenida Carrera 68 o Avenida del Congreso Eucarístico: Eje vial de carácter metropolitano; cuenta con cuatro calzadas de dos carriles por calzada. Presenta sentido de circulación norte – sur y viceversa, cuenta con un regular estado de conservación.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/EICundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)



#### Estado de conservación

En general las vías principales cuentan con un estado de conservación aceptable. Las vías internas presentan un elevado deterioro, esto como consecuencia del tráfico pesado que circula en el sector.

### 3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

El sector presenta topografía plana con pendientes inferiores al 3%.

### 3.9. TRANSPORTE PÚBLICO

En cuanto al transporte público, el sector cuenta con una buena provisión de rutas de transporte público colectivo, contando con el Sistema Integrado de Transporte Publico – SITP, adicional a lo anterior el sector cuenta con el Servicio de Transporte Masivo Transmilenio el cual circula sobre la Avenida Calle 13.

### 3.10. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

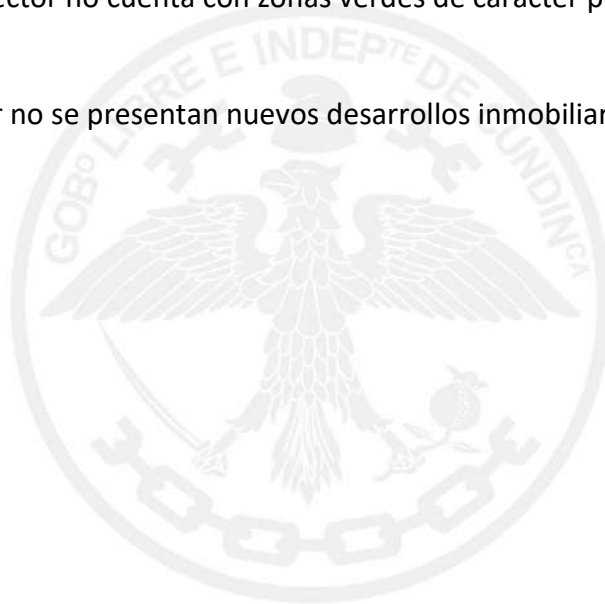
El sector cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y recolección de basuras. Además, cuenta con acceso a las redes de telecomunicaciones de las empresas que prestan estos servicios en el municipio.

En relación con el espacio público, el sector dispone de alumbrado público, y vías internas en mal estado de conservación.

Respecto de zonas verdes, el sector no cuenta con zonas verdes de carácter público.

### 3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA:

De manera general en el sector no se presentan nuevos desarrollos inmobiliarios.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/EICundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)

#### IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende el inmueble objeto del presente avalúo. Es de anotar que la Ciudad de Bogotá D.C., se encuentra reglamentada mediante el Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”

De acuerdo con lo contenido en dicho decreto, así como los anexos que le componen, la fracción de terreno en estudio presenta la siguiente reglamentación urbanística:

**CLASE DE SUELO:** Urbano, de acuerdo al mapa CG-2.1 del POT.

**ÁREA DE ACTIVIDAD:** Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos AAGSM.



CO-SC-CER-596851



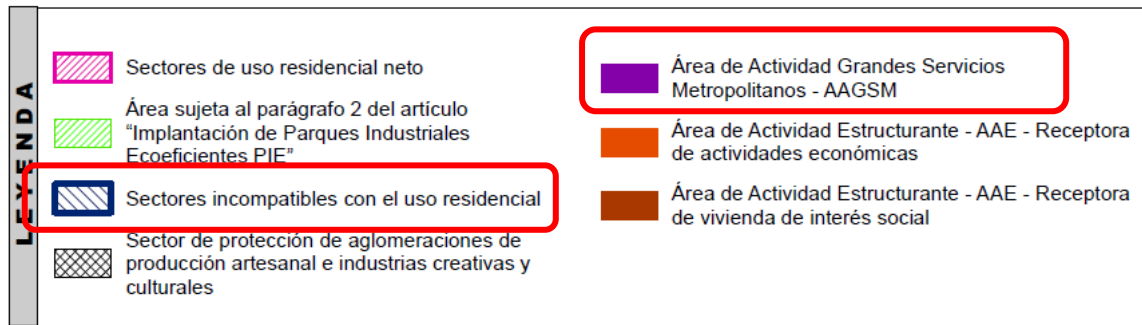
Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/EICundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)



Mapa POT CU-5.2

**TRATAMIENTO:** Renovación Urbana.



Mapa POT CU-5.1




CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

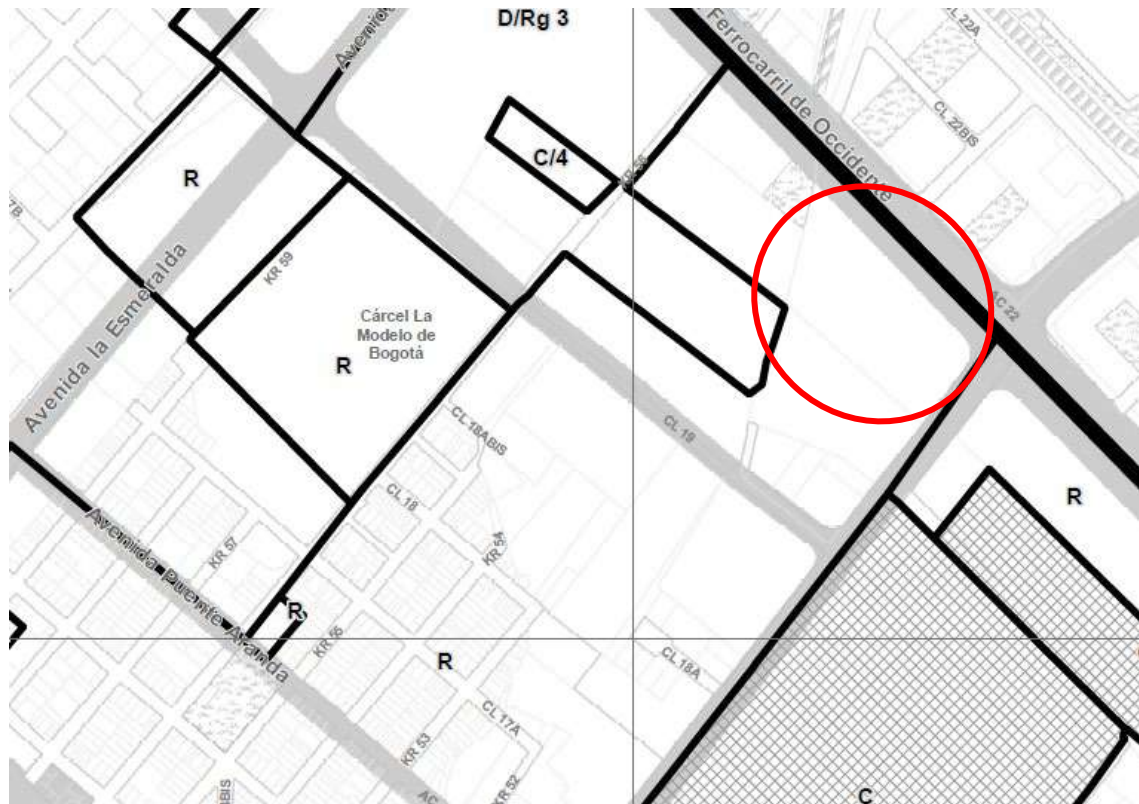
 /EICundinamarca

 contactenos@eic.gov.co

 @InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)

**UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL – UPL: UPL 31 – Teusaquillo.**



**Artículo 302. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación.** Corresponde a las áreas señaladas en el Mapa N° CV-5. 1. "Tratamientos urbanísticos" que hace parte de este Plan, con excepción de los predios estén sometidos al tratamiento de desarrollo o de conservación.

Específicamente para la fracción de terreno en estudio se tiene que al no haber surtido los procesos de urbanismo, se debe aplicar el tratamiento de desarrollo:

**Artículo 274. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo.** Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo. El ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo es el señalado en el Mapa N° CU-5.1 'Tratamientos urbanísticos' del presente Plan.

Así mismo, incluye las siguientes áreas:  
Predios localizados en suelo de expansión urbana.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f /EICundinamarca

✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund

www.eic.gov.co

Predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano independientemente de que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto al de desarrollo en la cartografía del presente Plan.

Predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen en el proceso de legalización.

Por lo anterior, la fracción de terreno n estudio se analiza de acuerdo a lo establecido para el tratamiento de desarrollo en el sector.

**Artículo 273. Tratamiento urbanístico de desarrollo.** Establece las condiciones y normas de actuación que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana, en función de la conformación de nuevas piezas de ciudad con estándares óptimos respecto de la dotación de infraestructuras, equipamientos, la generación de espacio público y en general, de la transformación del paisaje urbano.

**Artículo 240. Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana.** En función de la estructura urbana definida en el presente Plan, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad, las cuales se identifican en el Mapa N° CU-5.2 "Áreas de actividad y usos de suelo" del presente Plan, así:

...

3. Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos. Corresponde a las áreas destinadas a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos.

#### CONCLUSIÓN NORMATIVA:

De acuerdo con la normatividad vigente, la fracción de terreno materia de estudio se encuentra al interior del Suelo Urbano, Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos AAGSM, y se encuentra localizado al interior de la Unidad de Planeamiento Local 31 – Puente Aranda. De acuerdo con la cartografía del POT, el predio se encuentra en Tratamiento de Renovación Urbana, sin embargo, dado que corresponde a un inmueble que no ha surtido los procesos de urbanización el tratamiento aplicable corresponde al Tratamiento de Desarrollo,



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f/EICundinamarca

✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund

www.eic.gov.co

**V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

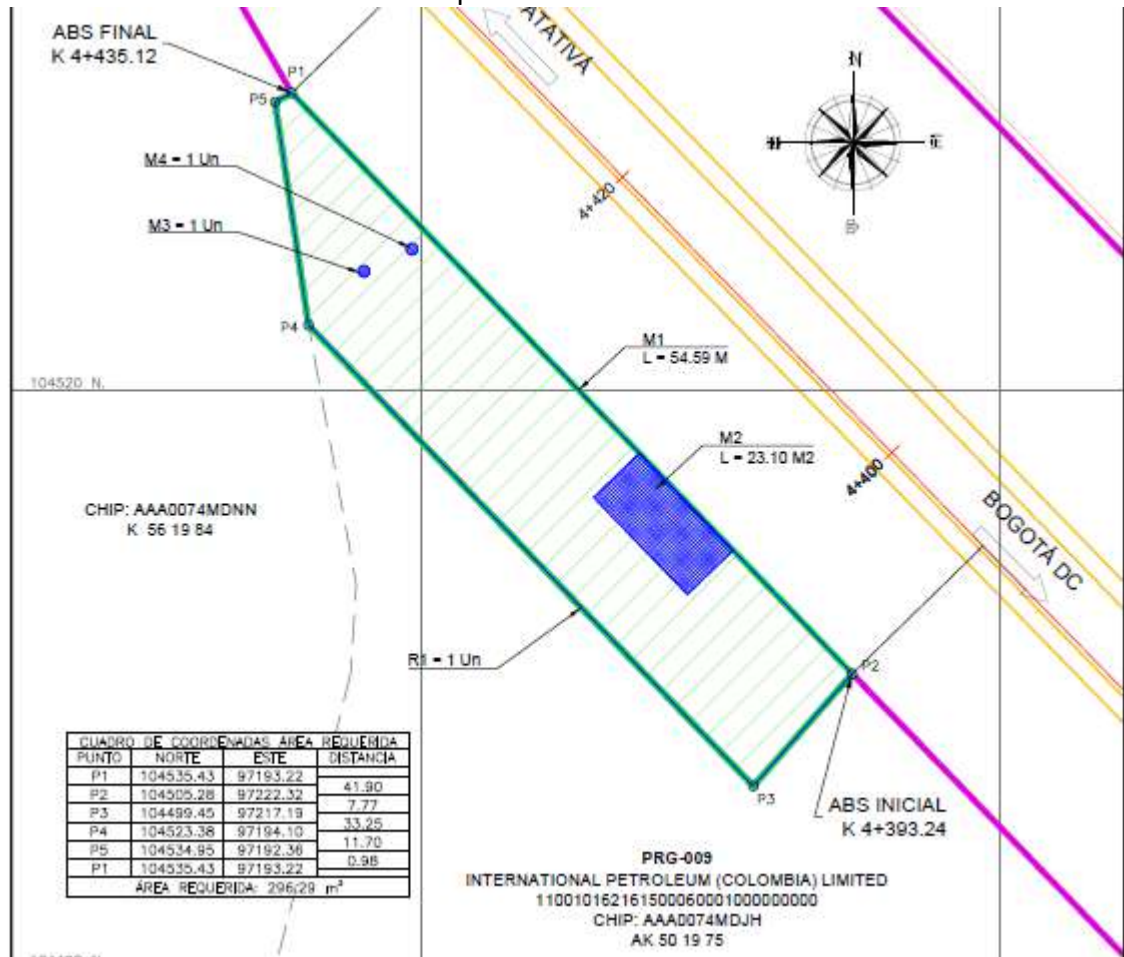
**5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO**

ÁREA TOTAL TERRENO	32.000,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA	296,29 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE	31.703,71 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA	<b>296,29 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial PRG-009

**5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA**

Ver Ficha Predial PRG-009. Área Requerida en Color Verde



FUENTE: Plano Predial PRG-009

**5.3. FORMA GEOMÉTRICA**



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f /EICundinamarca  
✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund  
www.eic.gov.co

La fracción de terreno objeto de estudio corresponde a un polígono regular similar a un pentágono.

**5.4. ÁREA DE SUELO REQUERIDA**

De acuerdo con la información suministrada por la Empresa Ferrera Regional – EFR, se requiere una fracción de terreno equivalente al 0,93% del área total del predio y que conforme a la ficha predial PRG-009, no se requiere adquirir el predio en su totalidad.

**5.5. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE**

Predio con topografía plana, pendiente inferior al 3%.

**5.6. FRENTE SOBRE VÍA PÚBLICA**

La fracción de terreno objeto de estudio cuenta con un frente sobre el corredor férreo de 41,90 metros.

Fuente: Ficha predial PRG-009.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/EICundinamarca

[contactenos@eic.gov.co](mailto:contactenos@eic.gov.co)

@InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)

**VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

Capitulo correspondiente a las edificaciones y/o mejoras levantadas sobre el lote de terreno objeto de valuación.

**6.1. CUADRO DE ÁREAS ANEXOS O MEJORAS**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
M1	MURO DE CERRAMIENTO	54,59	m
M2	ZONA DURA	23,10	m <sup>2</sup>
M3	LUMINARIA DOBLE	1,00	Und
M4	REFLECTOR	1,00	Und

Fuente: Ficha predial PRG-009

**6.2. DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
M1	MURO EN LADRILLO (H aprox = 2,65M) CON CIMENTACIÓN CICLÓPEA, APORTICADO CON VIGAS Y COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO Y REMATE SUPERIOR EN CONCERTINA DE ACERO Y ALAMBRE DE PÚA. EN LA PARTE SUPERIOR CON MALLA ESLABONADA (H aprox.= 4,00M) Y ANGULO DE 1 1/2", SOPORTADA EN 9 TUBOS (H aprox.=10M) DE 4".	54,59	m
M2	ZONA DURA EN CONCRETO (e aprox.=0,08M). INCLUYE 10 BALDOSAS DE 0,33 X 0,33M.	23,10	m <sup>2</sup>
M3	LUMINARIA DOBLE SOPORTADA EN TUBERÍA (H aprox.=10M) DE 4" Y DADO DE CONCRETO DE 0,3 X 0,3 X 0,5 M	1,00	Und
M4	REFLECTOR SOPORTADA EN TUBERÍA (H aprox.=10M) DE 4" Y DADO DE CONCRETO DE 0,3 X 0,3 X 0,5 M	1,00	Und

**6.3. SERVICIOS PÚBLICOS**

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos domiciliarios:

ACUEDUCTO: Una (1) acometida.

ENERGÍA ELÉCTRICA: Una (1) acometida.

GAS NATURAL: Una (1) acometida.

Se debe indicar que las redes de servicio, no se localizan sobre la zona o faja de suelo objeto de adquisición.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f /EICundinamarca

✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund

www.eic.gov.co



**VII. DESCRIPCIÓN DE LAS ESPECIES Y/O CULTIVOS**

Capítulo correspondiente a los cultivos y/o especies que al interior de la franja objeto de estudio se encuentran implantados.

**7.1. INVENTARIO**

DESCRIPCIÓN	CANT	UNIDAD
PALMA DE YUCA	4	Un

Fuente: Ficha predial PRG-009

**7.2. DESCRIPCIÓN**

Individuos con las siguientes características:

PALMA DE YUCA (DAP < 0,80 M)



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f /EICundinamarca  
✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund  
www.eic.gov.co

**VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

Se extractan en este capítulo las características más relevantes del bien expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

- La localización general del predio objeto de estudio, al interior del sector catastral denominado Puente Aranda, jurisdicción de la Localidad 16 – Puente Aranda, en suelo urbano de la Ciudad de Bogotá D.C.
- El corresponder el sector denominado Puente Aranda, a un sector con dedicación casi exclusivamente industrial, con presencia de usos residenciales de estrato medio bajo y comerciales de escala local.
- El sector específico de localización se encuentra desarrollado principalmente en bodegas de almacenamiento, desarrolladas en alturas de dos y tres niveles, algunas en asocio con áreas de oficina en pisos superiores y locales comerciales en primer nivel, especialmente sobre los ejes viales principales del sector.
- La ubicación del predio objeto de avalúo sobre el costado occidental de la Avenida Carrera 50 y lindando por su costado norte con el corredor férreo.
- La normatividad urbanística del sector de localización y específicamente de la fracción de terreno en estudio, correspondiente a un inmueble localizado en suelo urbano en Tratamiento de Desarrollo, al interior del Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos AAGSM.
- Las condiciones físicas del lote de terreno, correspondiendo a un predio con forma regular, así como su topografía plana.
- La dotación urbanística con que cuenta el sector, con disponibilidad de redes de servicios públicos básicos y complementarios, con baja presencia de elementos de equipamiento urbano como zonas verdes y espacio público en general.
- La fracción de terreno objeto de estudio cuenta con dos frentes sobre el corredor férreo de 41,90 metros.
- Se debe destacar que la actividad edificadora del sector es prácticamente nula en todos los usos presentes en el sector.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f /EICundinamarca

✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund

www.eic.gov.co

- La vetustez de las mejoras desarrolladas al interior de la fracción de terreno requerida por el proyecto REGIOTRAM, así como el estado de conservación de estas.
- El valuador no determinará si las construcciones edificadas cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien establece que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas (tres años), será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.
- Se presume la buena fe en la información suministrada por los propietarios, especialmente lo referente a los soportes de las actividades económicas y rentas derivadas del bien inmueble materia de avalúo. De tal manera, el suscrito hace constar que se presume la legalidad de los documentos suministrados e igualmente se presume la buena fe de los propietarios de los inmuebles y no es resorte del Avaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.




CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 /EICundinamarca

 [contactenos@eic.gov.co](mailto:contactenos@eic.gov.co)

 @InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)

## IX. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

### 9.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 del 2013 y siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013. Para efectos de la valoración y conforme al Artículo 8 de la Resolución 898 de 2014 se atenderán los contenidos del Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se empleó de manera central el método de comparación o de mercado, para la determinación del valor de las construcciones, se empleó el método de costo de reposición.

### **DEFINICIONES BASE**

**ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2.008) MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta llegar a las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

**ARTÍCULO 3. (Resolución 620 de 2008). MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.** *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f /EICundinamarca

✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund

www.eic.gov.co

$$V_c = \{C_t * D\} + V_t$$

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = Valor del terreno.

**PARÁGRAFO.** Depreciación. Es la porción de la 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.

**ARTICULO 4.** (Resolución 620 de 2008). **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.*

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

## 9.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

En miras a la adecuada determinación del valor comercial, que le corresponda al predio objeto de estudio, se hace uso de las técnicas o métodos señalados en la Resolución No. 620 de 2.008.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f/EICundinamarca

✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund

www.eic.gov.co

Como primera medida se hace necesario conocer el comportamiento del mercado inmobiliario de predios de alguna forma comparables al de estudio, ver la intensidad de la oferta, así como los valores a que se ponen estos predios en oferta y pretender si es posible conocer transacciones que permitan ajustar el precio acordado a estos bienes en el mercado actual.

Finalmente, y para el caso de la construcción, es necesaria la determinación de su valor mediante la implementación del costo de reposición a nuevo y depreciado por su edad y estado de conservación.

### 9.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

#### PARA EL VALOR DEL TERRENO

En desarrollo del proceso valuatorio se debe indicar que la propiedad en estudio hace parte del área de impacto del Proyecto REGIOTRAM de Occidente, por consiguiente, para dar cumplimiento al método de valoración base, se adelantó una investigación inmobiliaria en el sector de localización.

Es importante aquí anotar, que el predio en mayor extensión corresponde a un inmueble que hace parte de la Planta de Abastecimiento de Combustibles de Puente Aranda, condición que le permite estar conectado a la red de suministro de combustibles de la ciudad. Esta condición supone una ventaja para los inmuebles que cuenten con dicha localización, sin embargo, esta es una condición que solamente pueden aprovechar compañías que hacen parte de dicha cadena productiva por lo cual su demanda es bastante reducida.

En tal medida, el bien inmueble en estudio se analiza obviando dicha condición, por lo cual, la fracción de terreno se analiza como una faja que hace parte de un lote de terreno en tratamiento de desarrollo, bajo las condiciones que establece el POT para dicho tratamiento.

De tal manera, se realizó captura de lotes de terreno en inmediaciones al predio del cual se desprende la fracción de terreno en estudio (Ver tabla 01), donde se pudo encontrar que el valor del suelo varía entre los \$1.700.000/m<sup>2</sup> y los \$2.500.000/m<sup>2</sup>, encontrando que el valor del suelo está directamente relacionado con el área de la unidad en oferta.

Sin embargo, dichos lotes de terreno no se encuentran en tratamiento de desarrollo (se encuentran en tratamiento de renovación y posiblemente se encuentren



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f /EICundinamarca

✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund

www.eic.gov.co

desarrollados urbanísticamente), por lo cual no es posible efectuar la comparación de manera directa con el inmueble en estudio con dichas ofertas de mercado.

En tal medida, se desarrolló un potencial de desarrollo (técnica residual), en el cual se plantea efectuar el proceso de urbanización del lote de terreno en mayor extensión, a fin de habilitar suelo para uso industrial.

En tal medida, para determinar el producto inmobiliario, se efectuó captura de bodegas industriales, a las cuales se les descontó el componente constructivo para determinar el valor del suelo útil en el sector (Ver tabla 02), estableciendo un valor de suelo útil de \$2.470.000/m<sup>2</sup>.

**EJERCICIO DE LOTEO PARA PARQUE INDUSTRIAL. DECRETO 555 DE 2021 POT BOGOTÁ**

ÁREA BRUTA M2			<b>32.000,00</b>
CARGAS GENERALES POT		19%	<b>6.080,00</b>
ÁREA NETA URBANIZABLE M2			<b>25.920,00</b>
CESIÓN URBANÍSTICA OBLIGATORIA ESPACIO PUBLICO		39%	<b>10.108,80</b>
ÁREA ÚTIL			<b>15.811,20</b>
VÍAS LOCALES			<b>0,00</b>
<b>ÁREA TOTAL VENDIBLE EN LOTES INDUSTRIALES</b>			<b>\$ 15.811,20</b>

<b>ANÁLISIS DE VENTAS Y COSTOS</b>			
<b>VENTAS</b>			
VALOR VENTA m <sup>2</sup> Lote ÚTIL		<b>\$2.740.000</b>	<b>\$ 43.322.688.000</b>
TOTAL VENTAS		100%	<b>\$ 43.322.688.000</b>
<b>COSTOS</b>			
<b>DIRECTOS</b>			
<b>URBANISMO</b>			
VÍAS	-	\$ 0,00	\$ 0
ADECUACIÓN CESIONES	10.108,80	\$ 120.292,16	\$ 1.216.009.385
<b>TOTAL COSTOS DE URBANISMO</b>			<b>\$ 1.216.009.385</b>
COSTO DIRECTO			<b>\$ 1.216.009.385</b>
<b>INDIRECTOS</b>			
<b>GENERALES</b>			
LICENCIA	9,94%	C.D	\$ 120.843.253
IMPUESTOS	0,10%	C.D	\$ 1.216.009
SERVICIOS	0,30%	C.D	\$ 3.648.028
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	VTAS	\$ 1.299.680.640
NOTARIALES	0,50%	VTAS	\$ 216.613.440
TOTAL INDIRECTOS	<b>3,79%</b>	<b>VTAS</b>	<b>\$ 1.642.001.370</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>6,60%</b>	<b>VTAS</b>	<b>\$ 2.858.010.755</b>



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f /EICundinamarca

✉ contactenos@eic.gov.co

📍 @InmobCund

www.eic.gov.co

ANÁLISIS DE VENTAS, COSTOS Y CARGAS			
VENTAS TOTALES			\$ 43.322.688.000
COSTOS TOTALES			\$ 2.858.010.755
UTILIDAD		20%	\$ 8.664.537.600
VALOR DEL LOTE			\$ 31.800.139.645
VALOR M <sup>2</sup> TERRENO ÁREA BRUTA			\$ 1.000.000,00

En conclusión, aplicando el método de técnica residual (ver anexo) se establece un valor de suelo bruto para el predio en mayor extensión de \$1.000.000/m<sup>2</sup>, valor que se asigna para la fracción de terreno objeto de estudio.

**PARA EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:**

Haciendo uso del método o técnica señalado en el Artículo 3 de la Resolución 620 de 2008:

*Artículo 3o. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*

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

En donde:

- Vc = Valor comercial
- Ct = Costo total de la construcción
- D = Depreciación
- Vt = Valor del terreno.

**PARÁGRAFO. Depreciación.** Es la porción de la 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 la depreciación de las construcciones anexas, se emplean los criterios de depreciación de Heidecke, en donde solamente se tienen en cuenta el estado de conservación<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Dada la imposibilidad de determinar la vida útil de dichas mejoras.





ELEMENTO	UNIDAD	COSTO DE REPOSICION	ESTADO	% DEPRECIACIÓN	VALOR RESULTANTE	VALOR ADOPTADO
M1	m	\$1.009.288	3,0	18,10%	\$826.607	\$827.000
M2	m	\$113.535	3,0	18,10%	\$92.985	\$93.000
M3	m	\$3.213.956	2,5	8,09%	\$2.953.947	\$2.954.000
M4	m	\$3.690.913	2,5	8,09%	\$3.392.318	\$3.392.000

### VALORACIÓN DE INDIVIDUO ARBÓREOS

En el presente numeral se describe el análisis integral del proceso que permite determinar los valores para los individuos arbóreos identificados y existentes.

#### Especies Maderables Encontradas

##### Primera Observación:

Se parte de maderables con nombres comunes, los cuales tienen múltiples posibilidades y gran variedad de especies, lo cual es claramente una situación por corregir porque no se tiene claridad con precisión a que especie corresponde el nombre común.

A manera de ejemplo: El maderable con nombre común ALGARROBO, y con base a la consulta en diferentes herbarios especializados, tales como: el Herbario del Instituto de Ciencias de la Universidad Nacional, el Herbario Forestal de la Universidad Distrital “Francisco José de caldas” y el Herbario del Instituto de Investigaciones Amazónicas Científicas SINCHI, da como resultado que dicho nombre común del Árbol denominado ALGARROBO se aplica a 17 especies. Otro ejemplo, el nombre común LAUREL se aplica a 99 especies.

##### Segunda Observación:

Es necesario aclarar que el planteamiento preliminar de las especies en relación con los nombres comunes mencionados en la tabla anterior, se deben someter a una verificación en el terreno.

#### Clasificación de las Maderas por su tipo

##### Tercera Observación:

Se plantea la siguiente categorización, con base a aspectos propios de la denominación de las diferentes especies en los sitios en donde se encuentran y asumiendo aspectos



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f /EICundinamarca

✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund

www.eic.gov.co

relacionados con sus características físicas de la madera o de las especies y de su uso. En este último caso, nos referimos a la densidad de la madera, la cual permite tener un elemento de juicio frente a la dureza o no de la misma, lo cual está directamente relacionado con la denominación de maderas finas, intermedias u ordinarias, y en último escaño como leña, es así como proponemos la agrupación de los maderables:

- Maderas Finas.
- Maderas Intermedias.
- Maderas Ordinarias u Ornamentales.
- Maderas para Leña.

### Modelo de indemnización de las Especies Maderables Aisladas.

La determinación de los valores de indemnizatorios de los individuos arbóreos se sustenta en el producto del volumen en metros cubico de madera rolliza por individuo y el valor del metro cubico de madera según su tipo.

La operatividad de este procedimiento determina en primer lugar el volumen en metros cúbicos de madera rolliza de cada árbol según su altura en metros (de 6 a 50 metros) y el diámetro a la altura del pecho DAP (medición tomada a 1,30 metros de la base del árbol), los cálculos se realizan para DAP entre 0,20 m y 0,50 m.

El valor de los maderables aislados está determinado por las siguientes características:

1. Tipo de madera (fina, intermedia, ordinaria u ornamental y leña).
2. El volumen de la madera en pie, es decir por su equivalencia como madera rolliza.
3. El valor de la madera rolliza o por su valor como madera en pie. Lo anterior porque resulta más real definir el valor de los maderables en terreno y se evita calcular los costos que en el proceso de indemnización se tendría que descontar como el valor del transporte de los maderables y el desperdicio en el momento del aserrío.

En ese sentido la ecuación que empleamos para el cálculo de la indemnización es la siguiente:

$$Ia = (Vmr * Vol) * Ff$$

Donde:

**Ia:** Indemnización por árbol (\$).



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f /EICundinamarca  
✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund  
www.eic.gov.co

- Vmr:** Valor del metro cubico ( $m^3$ ) de la madera rolliza (\$)  
**Vol.:** Volumen de la madera rolliza ( $m^3$ )  
**Ff.:** Factor forma (coeficiente derivado de la conicidad del árbol) 0,70

En lo relacionado con el volumen la expresión que permite su cálculo se presenta a continuación.

$$Vol: \pi * (DAP \div 2)^2 * h$$

Dónde:

- $\pi$ :** 3,141592654  
**DAP:** Diámetro a la altura del pecho (m)  
**h:** Altura comercial del árbol (m)

Respecto al factor de forma, con base a las condiciones fenotípicas tropicales de los árboles, se asume un factor forma de: 0,70. Lo anterior lo respaldan autores como Pressler es en donde han definido el factor en 2/3 y superiores (0,66 y superiores, hasta 0,73) y por la Guía Práctica para cubicación de maderas de la CDA.

### Parámetros de cálculo

Como insumos fundamentales para la determinación de los valores de los árboles se identifican a continuación los principales parámetros de insumo que permiten realizar el cálculo del valor de la indemnización.

### Categorías por tipo de individuos arbóreos

Como se mencionó las categorías por tipo de individuos arbóreos son: Maderas Finas; Maderas Intermedias, Maderas Ordinarias u Ornamentales y Maderas para Leña.

### Valor del metro cubico de madera según tipo

De acuerdo con la consulta de los valores por metro cúbico de los diferentes tipos de madera rolliza en sitio, se presentan los valores por metro cubico de madera fina, intermedia, ordinaria, ornamental y leña.

Valor metro cubico de madera ( $\$/m^3$ )



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/EICundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)

Tipo de Madera	Valor Metro Cubico Madera (\$/m <sup>3</sup> )
Fina (Dura)	\$947.091
Intermedia	\$755.413
Ordinaria (Suave) ornamental	\$563.736
Leña	\$140.000

FUENTE: Índex Mundi Banco mundial Comodities para Colombia, información primaria.

### Costos de establecimiento y sostenimiento

Ahora bien, dado que al interior del predio y en especial sobre la franja objeto de estudio, se encuentran especies maderables, que dada su condición no es preciso calcular un valor comercial, principalmente por no contar con una altura comercial se procede a calcular los costos de mantenimiento y sostenimiento de estos según el tipo de madera a la cual este corresponda.

En procura de establecer un valor de daño emergente adecuado se presentan los costos de establecimiento y mantenimiento por individuos arbóreos por un periodo de cinco (5) años, con base en los costos de insumos y de material vegetal, los cuales se encuentran discriminados según el tipo de madera.

### DISCRIMINACIÓN DE LOS COSTOS ESTIMADOS PLANTACIÓN DE UN INDIVIDUO ARBÓREO POR DEBAJO DE LA ALTURA COMERCIAL (MADERA PARA LEÑA)

Actividad	Unidad	Cantidad	Valor unitario (\$)	Tiempo en Años				
				Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>1. INSUMOS</b>				<b>10.237</b>	<b>1.683</b>	<b>966</b>	<b>966</b>	<b>966</b>
Individuo arbóreo de más de 50 centímetros	Árbol	1,00	8.500	8.500	0	0	0	0
Cal dolomita	Kilo	0,25	214	54	0	0	0	0
Abono	Kilo	1,00	532	532	532	0	0	0
Fertilizante 18-46-0	Kilo	0,10	2.113	211	211	211	211	211
Fertilizante 18-18-18	Kilo	0,40	1.888	755	755	755	755	755
Agrimins (Fertilizantes menores)	kilo	0,10	1.849	185	185	0	0	0
<b>2. MAQUINARIA Y EQUIPO</b>				<b>2.336</b>	<b>2.336</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
Guadaña	Hora	0,02	80.000	1.336	1.336	0	0	0
Herramientas varias	Un	Global	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>3. MANO DE OBRA</b>				<b>7.083</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>
Trazado	Jornal (Minutos)	5,00	83	417	0	0	0	0
Ahoyado	Jornal (Minutos)	10,00	83	833	0	0	0	0
Siembra	Jornal (Minutos)	5,00	83	417	0	0	0	0
Correctivos (20 a 30 días antes de la siembra)	Jornal (Minutos)	5,00	83	417	0	0	0	0
Fertilización (Fraccionada en dos aplicaciones anuales)	Jornal (Minutos)	15,00	83	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Plateos	Jornal (Minutos)	15,00	83	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Riego	Jornal (Minutos)	30,00	83	2.499	0	0	0	0
<b>TOTAL POR AÑO (SUME 1 +2 +3)</b>				<b>19.656</b>	<b>6.519</b>	<b>4.466</b>	<b>4.466</b>	<b>4.466</b>
<b>TOTAL POR LOS CINCO AÑOS DE MANTENIMIENTO</b>				<b>39.573</b>				



**DISCRIMINACIÓN DE LOS COSTOS ESTIMADOS PLANTACIÓN DE UN INDIVIDUO ARBÓREO POR DEBAJO DE LA ALTURA COMERCIAL (MADERA ORDINARIA – ORNAMENTAL)**

Actividad	Unidad	Cantidad	Valor unitario (\$)	Tiempo en Años				
				Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>1. INSUMOS</b>				<b>16.441</b>	<b>1.683</b>	<b>966</b>	<b>966</b>	<b>966</b>
Individuo arbóreo de más de 50 centímetros	Árbol	1,00	14.704	14.704	0	0	0	0
Cal dolomita	Kilo	0,25	214	54	0	0	0	0
Abono	Kilo	1,00	532	532	532	0	0	0
Fertilizante 18-46-0	Kilo	0,10	2.113	211	211	211	211	211
Fertilizante 18-18-18	Kilo	0,40	1.888	755	755	755	755	755
Agrimins (Fertilizantes menores)	kilo	0,10	1.849	185	185	0	0	0
<b>2. MAQUINARIA Y EQUIPO</b>				<b>2.336</b>	<b>2.336</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
Guadaña	Hora	0,02	80.000	1.336	1.336	0	0	0
Herramientas varias	Un	Global	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>3. MANO DE OBRA</b>				<b>7.083</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>
Trazado	Jornal (Minutos)	5,00	83	417	0	0	0	0
Ahoyado	Jornal (Minutos)	10,00	83	833	0	0	0	0
Siembra	Jornal (Minutos)	5,00	83	417	0	0	0	0
Correctivos (20 a 30 días antes de la siembra)	Jornal (Minutos)	5,00	83	417	0	0	0	0
Fertilización (Fraccionada en dos aplicaciones anuales)	Jornal (Minutos)	15,00	83	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Plateos	Jornal (Minutos)	15,00	83	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Riego	Jornal (Minutos)	30,00	83	2.499	0	0	0	0
<b>TOTAL POR AÑO (SUME 1 +2 +3)</b>				<b>25.860</b>	<b>6.519</b>	<b>4.466</b>	<b>4.466</b>	<b>4.466</b>
<b>TOTAL POR LOS CINCO AÑOS DE MANTENIMIENTO</b>								<b>45.777</b>

**DISCRIMINACIÓN DE LOS COSTOS ESTIMADOS PLANTACIÓN DE UN INDIVIDUO ARBÓREO POR DEBAJO DE LA ALTURA COMERCIAL (MADERA INTERMEDIA)**

Actividad	Unidad	Cantidad	Valor unitario (\$)	Tiempo en Años				
				Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>1. INSUMOS</b>				<b>17.657</b>	<b>1.683</b>	<b>966</b>	<b>966</b>	<b>966</b>
Individuo arbóreo de más de 50 centímetros	Árbol	1,00	15.920	15.920	0	0	0	0
Cal dolomita	Kilo	0,25	214	54	0	0	0	0
Abono	Kilo	1,00	532	532	532	0	0	0
Fertilizante 18-46-0	Kilo	0,10	2.113	211	211	211	211	211
Fertilizante 18-18-18	Kilo	0,40	1.888	755	755	755	755	755
Agrimins (Fertilizantes menores)	kilo	0,10	1.849	185	185	0	0	0
<b>2. MAQUINARIA Y EQUIPO</b>				<b>2.336</b>	<b>2.336</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
Guadaña	Hora	0,02	80.000	1.336	1.336	0	0	0
Herramientas varias	Un	Global	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>3. MANO DE OBRA</b>				<b>7.083</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>
Trazado	Jornal (Minutos)	5,00	83	417	0	0	0	0
Ahoyado	Jornal (Minutos)	10,00	83	833	0	0	0	0
Siembra	Jornal (Minutos)	5,00	83	417	0	0	0	0
Correctivos (20 a 30 días antes de la siembra)	Jornal (Minutos)	5,00	83	417	0	0	0	0
Fertilización (Fraccionada en dos aplicaciones anuales)	Jornal (Minutos)	15,00	83	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Plateos	Jornal (Minutos)	15,00	83	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Riego	Jornal (Minutos)	30,00	83	2.499	0	0	0	0
<b>TOTAL POR AÑO (SUME 1 +2 +3)</b>				<b>27.076</b>	<b>6.519</b>	<b>4.466</b>	<b>4.466</b>	<b>4.466</b>
<b>TOTAL POR LOS CINCO AÑOS DE MANTENIMIENTO</b>								<b>46.993</b>



**DISCRIMINACIÓN DE LOS COSTOS ESTIMADOS PLANTACIÓN DE UN INDIVIDUO ARBÓREO POR DEBAJO DE LA ALTURA COMERCIAL (MADERA FINA)**

Actividad	Unidad	Cantidad	Valor unitario (\$)	Tiempo en Años				
				Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>1. INSUMOS</b>				<b>26.656</b>	<b>1.683</b>	<b>966</b>	<b>966</b>	<b>966</b>
Individuo arbóreo de más de 50 centímetros	Árbol	1,00	24.919	24.919	0	0	0	0
Cal dolomita	Kilo	0,25	214	54	0	0	0	0
Abono	Kilo	1,00	532	532	532	0	0	0
Fertilizante 18-46-0	Kilo	0,10	2.113	211	211	211	211	211
Fertilizante 18-18-18	Kilo	0,40	1.888	755	755	755	755	755
Agrimins (Fertilizantes menores)	kilo	0,10	1.849	185	185	0	0	0
<b>2. MAQUINARIA Y EQUIPO</b>				<b>2.336</b>	<b>2.336</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
Guadaña	Hora	0,02	80.000	1.336	1.336	0	0	0
Herramientas varias	Un	Global	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>3. MANO DE OBRA</b>				<b>7.083</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>
Trazado	Jornal (Minutos)	5,00	83	417	0	0	0	0
Ahoyado	Jornal (Minutos)	10,00	83	833	0	0	0	0
Siembra	Jornal (Minutos)	5,00	83	417	0	0	0	0
Correctivos (20 a 30 días antes de la siembra)	Jornal (Minutos)	5,00	83	417	0	0	0	0
Fertilización (Fraccionada en dos aplicaciones anuales)	Jornal (Minutos)	15,00	83	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Plateos	Jornal (Minutos)	15,00	83	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Riego	Jornal (Minutos)	30,00	83	2.499	0	0	0	0
<b>TOTAL POR AÑO (SUME 1 +2 +3)</b>				<b>36.075</b>	<b>6.519</b>	<b>4.466</b>	<b>4.466</b>	<b>4.466</b>
<b>TOTAL POR LOS CINCO AÑOS DE MANTENIMIENTO</b>							<b>55.992</b>	

Para la determinación del valor de cada una de las especies, se analizaron las siguientes características;

- Calificación de las especies entre Maderas Finas; Maderas Intermedias, Maderas Ordinarias u Ornamentales y Maderas para Leña.

Una vez calificadas las especies, según sea el caso, se procede a la asignación de los valores de establecimiento y/o sostenimiento de cada una de las especies, esto dado que las especies en estudio no cuentan con una altura comercial, que permita calcular un volumen comercial, por lo tanto, este se calcula con base a la información suministrada por la persona o entidad solicitante, arrojan los siguientes resultados:

#	ESPECIE	DAP	ALTURA TOTAL (m)	ALTURA COMERCIAL	TIPO DE MADERA	VOLUMEN COMERCIAL m <sup>3</sup>	INDEMNIZACIÓN
1	PALMA YUCA	0,8	10,00	0,00	Madera Ordinaria u Ornamental	-	\$ 45.777
2	PALMA YUCA	0,8	10,00	0,00	Madera Ordinaria u Ornamental	-	\$ 45.777
3	PALMA YUCA	0,8	10,00	0,00	Madera Ordinaria u Ornamental	-	\$ 45.777
4	PALMA YUCA	0,8	10,00	0,00	Madera Ordinaria u Ornamental	-	\$ 45.777
<b>VALOR TOTAL INDIVIDUOS ARBÓREOS</b>							<b>\$ 183.108</b>



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

f /EICundinamarca

✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund

www.eic.gov.co

**9.4. VALORES APROBADOS**

Para el componente suelo \$1.000.000/m<sup>2</sup>

Para el componente construcciones y/o anexos:

M1: \$827.000/m

M2: \$93.000/m<sup>2</sup>

M3: \$2.954.000/Und

M4: \$3.392.000/Und

INDIVIDUOS ARBÓREOS: \$183.108



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/EICundinamarca

[contactenos@eic.gov.co](mailto:contactenos@eic.gov.co)

@InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)

**X. AVALÚO COMERCIAL**

**10.1 INMUEBLE VALORADO**

PRG-009 – AK 50 19 75 - SECTOR CENTRO INDUSTRIAL. LOCALIDAD 16 – PUENTE ARANDA. BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA.

**10.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO**

18 de noviembre de 2022.

**10.3 CUADRO DE VALUACIÓN**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
<b>FRACCIÓN DE TERRENO</b>		296,29	m <sup>2</sup>	\$ 1.000.000	\$ 296.290.000
M1	MURO DE CERRAMIENTO	54,59	m	\$ 827.000	\$ 45.145.930
M2	ZONA DURA	23,10	m <sup>2</sup>	\$ 93.000	\$ 2.148.300
M3	LUMINARIA DOBLE	1,00	Und	\$ 5.908.000	\$ 5.908.000
M4	REFLECTOR	1,00	Und	\$ 3.392.000	\$ 3.392.000
<b>INDIVIDUOS ARBÓREOS</b>					\$ 183.108
<b>AVALÚO TOTAL</b>					<b>\$ 353.067.338</b>

**10.4 VALOR EN LETRAS: TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE.**

**NOTA 1:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. 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.

**NOTA 2:** El presente avalúo comercial no determina si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será





justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia

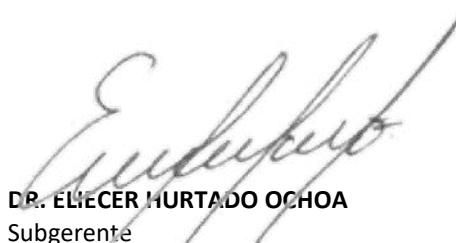
Atentamente,



**ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES**

Mat. Prof. 25222-63994 C.N.D.

RAA: AVAL-79548029.



**DR. ELIECER HURTADO OCHOA**

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS  
DE CUNDINAMARCA



**ING. LENIN VLADIMIR VELA CASTRO**

Mat. Prof. 25222 – 344314 C.N.D.

RAA: AVAL-80226932.

18 de noviembre de 2022.

## ANEXOS:

- LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE
- TABLA DE MERCADO INMOBILIARIO
- ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS
- REGISTRO FOTOGRÁFICO




CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 /EICundinamarca

 [contactenos@eic.gov.co](mailto:contactenos@eic.gov.co)

 @InmobCund

[www.eic.gov.co](http://www.eic.gov.co)

**ANEXO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE  
RESOLUCIÓN 898 DE 2014  
RESOLUCIÓN 1044 DE 2014**

PRG-009 – AK 50 19 75 - SECTOR CENTRO INDUSTRIAL. LOCALIDAD 16 – PUENTE ARANDA.  
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA.

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Notariado y Registro	\$5.504.429
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0
1.3 Desconexión de Servicios Públicos	\$0
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento Provisional	\$0
1.5 Impuesto Predial	\$0
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$7.475.631
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0
<b>TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$12.980.060</b>
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Perdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$0
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
<b>TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>
<b>3. TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$12.980.060</b>

**VALOR EN LETRAS: DOCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL SESENTA PESOS (M/CTE)**

**NOTA:** La EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el Propietario del inmueble, por lo tanto, no se hace responsable de la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Atentamente,

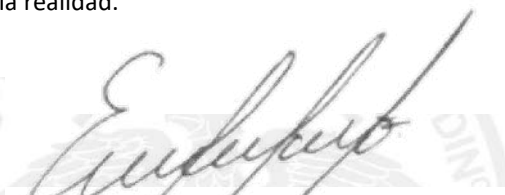


**ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES**

Mat. Prof. 25222-63994 C.N.D.

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.

Ley 1673/2013. Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA



**DR. ELIECER HURTADO OCHOA**

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 18 noviembre de 2022.



## 1. DAÑO EMERGENTE

### 1.1. CÁLCULO NOTARIADO Y REGISTRO

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes a la negociación.

ESCRITURACIÓN			
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			\$353.067.338
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$1.081.133
Copias (3 Copias de 50)	150	\$4.100	\$615.000
IVA Gastos notariales y Copias (19%)	1	19%	\$322.265
Recaudos a terceros		0,041 SMLMV	\$39.000
<b>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$2.057.398</b>
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	9,23X1000	\$3.258.812
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$18.000	\$18.000
Gastos de sistematización 2%		2%	\$65.176
<b>Total Gastos de Registro</b>			<b>\$3.341.988</b>
<b>Total Gastos Registro correspondiente al propietario</b>			<b>\$1.670.994</b>
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Beneficencia (1%)	1	1%	\$3.530.673
Costos administrativos (Boleta)	1	\$21.400	\$21.400
<b>Total Gastos de Beneficencia</b>			<b>\$3.552.073</b>
<b>Total Gastos de Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario</b>			<b>\$1.776.037</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$5.504.429</b>

**Fuente:** Cálculos realizados conforme a consultas notariales y tarifas establecidas en la Resolución 2170 de 2022 (tarifas registrales) y Resolución 00755 de 2022 (tarifas notariales).

**Nota 1:** No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 61 parágrafo 3 y Artículo 67 parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre el valor del bien objeto de enajenación - Resolución IGAC 0898/2014.

**Nota 2:** El cálculo de Gastos Acto de Compraventa, corresponde a la tarifa establecida para Actuaciones Notariales - Actos con cuantía (Art. 2 literal b. Resolución 00755 de 2022): 1. Para cuantías iguales o inferiores a \$189.700 se establece un monto de \$22.500 (conforme al artículo 2 de la Resolución 00755 de 2022). 2. A las sumas que exceden el valor antes señalado (es decir, valor comercial del inmueble menos \$189.700), se le aplica la tarifa única del 3 x 1000. El Gasto Acto de Compraventa corresponde a la sumatoria de los numerales 1 y 2.



### **1.2. CÁLCULOS GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE**

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición a otro lugar.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

### **1.3. CÁLCULOS GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS**

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble objeto de adquisición.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

### **1.4. CÁLCULOS ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL**

Cuando por las condiciones especiales o plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquiriente y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

### **1.5. IMPUESTO PREDIAL**

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios y de forma proporcional de acuerdo con el trimestre que se elabore el avalúo.

De conformidad con el acta "Definición preceptos de liquidación de algunos factores de indemnización dentro de los avalúos comerciales del proyecto REGIOTRAM de Occidente" Marzo 16 de 2022, este ítem será incluido en la liquidación de los factores de reconocimientos económicos para la Unidad Social Propietario y calculado de acuerdo al trimestre de la entrega del inmueble.

### **1.6. ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES**

Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construida remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno.

De manera concreta, dado que se presenta la demolición del Cerramiento contra el lindero del corredor férreo, (mejora M1), dicho elemento requiere de su reconstrucción para el correcto desarrollo del uso actual del inmueble.

En tal medida, el monto necesario para realizar la adecuación corresponde a los costos necesarios para desarrollar dicha mejora. Sin embargo, es de atender que en el componente inmobiliario se reconoce el valor comercial de la mejora (es decir valor a nuevo menos la depreciación), por lo cual, el valor a



reconocer corresponde al Costo de reposición a nuevo, descontando el valor reconocido en el componente inmobiliario por dicha mejora:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
REPOSICIÓN DE MURO EN LADRILLO (L = 41,01M Y H aprox = 2,65M) CON CIMENTACIÓN CICLÓPEA, APORTICADO CON VIGAS Y COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO Y REMATE SUPERIOR EN CONCERTINA DE ACERO Y ALAMBRE DE PÚA. EN LA PARTE SUPERIOR CON MALLA ESLABONADA (H aprox.= 4,00M) Y ANGULO DE 1 1/2", SOPORTADA EN 9 TUBOS (H aprox.=10M) DE 4".	M1	41,01	\$ 1.009.288

ÍTEM	VALOR
COSTO UNITARIO A NUEVO CERRAMIENTO (A)	\$ 1.009.288
VALOR UNITARIO COMERCIAL CERRAMIENTO RECONOCIDO EN COMPONENTE INMOBILIARIO (B)	\$ 827.000
<b>GASTO UNITARIO DE ADECUACIÓN (A - B)</b>	<b>\$ 182.288</b>
<b>COSTO TOTAL ADECUACIÓN DE ÁREAS REMANENTES</b>	<b>\$ 7.475.631</b>

### 1.7. PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica. De igual forma se debe indicar que la fracción de suelo que se adquiere es menor al 3.89% del área del predio y por ende no genera afectación sobre la explotación económica del bien.

## 2. LUCRO CESANTE

### 2.1. PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como arrendamiento, sobre parte o la totalidad del inmueble.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

### 2.2. PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a la enunciada anteriormente de renta.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.



**TABLA No. 1 MERCADO LOTES DE TERRENO PUENTE ARANDA**

ID	TIPO DE	DIRECCION	DISP	VALOR TOTAL	%	VALOR DEPURADO	AREA EN	V/M2	OBSERVACIONES	CONTACTO	FUENTE
1	LOTE	KR 55 - CL 18	MED	\$ 7.000.000.000	7%	\$ 6.510.000.000	2.800,00	\$ 2.325.000	LOTE DE TERRENO PARA USO INDUSTRIAL FRENTE A LA CARCEL MODELO. ACCESO PARA TRACTOMULAS	INMOBILIARIA ESPACIOS & DESARROLLOS URBANOS	320 2334767
2	LOTE	CL 19 - KR 54	MED	\$ 30.500.000.000	8%	\$ 28.060.000.000	16.811,00	\$ 1.669.145	LOTE INDUSTRIAL Y COMERCIAL SOBRE AVENIDA INDUSTRIAL.	INMOBILIARIA CASTELLANOS & GOMEZ ASOCIADOS	3153318501
3	LOTE	CL 13 - KR 68	MED	\$ 9.500.000.000	10%	\$ 8.550.000.000	3.528,00	\$ 2.423.469	sector Industrial y comercial de Puente Aranda, no apto para uso de vivienda, excelente ubicación. Forma en L con 32 m2 de Frente X 91.50 m2 de fondo	MISION INMOBILIARIA	323 2913247
4	LOTE	CL 17 - KR 56 (UBICACIONAPROX)	MED	\$ 2.700.480.000	10%	\$ 2.430.432.000	931,00	\$ 2.610.561	Ubicado en centro industrial puente Aranda, se caracteriza por ser un sector consolidado para el uso de industria, comercio y servicios, los primeros en bodegas con oficinas de hasta cuatro (4) pisos, los segundos en los primeros niveles de los edificios o en casas adaptadas para este fin, igualmente se observa la presencia de inmuebles institucionales y en menor proporción inmuebles destinados a vivienda.	CACERES Y FERRO	316 5279629

<b>PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS</b>			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUADATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	UB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ 156.236,58	0,28%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMIENTACIÓN	\$ 643.296,76	1,17%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 6.643.285,47	12,06%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 13.946.429,38	25,31%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ -	0,00%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 30.951.574,68	56,18%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERÍA	\$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 2.756.189,86	5,00%
COSTOS DIRECTOS		\$ 55.097.012,73	100,00%
COSTOS DIRECTOS		\$ 1.009.287,65	
COSTOS INDIRECTOS		\$ -	
COSTOS TOTALES		\$ 1.009.287,65	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
1,00	OBRAS PRELIMINARES					\$ 156.236,58
	REPLANTEO	54,59	m2	\$ 2.862,00	\$ 156.236,58	
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN					\$ 643.296,76
	VIGA AMARRE EN CONCRETO	0,92	m3	\$ 697.287,00	\$ 643.296,76	
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 6.643.285,47
	COLUMNA 20X12CM	48,22	m	\$ 137.767,00	\$ 6.643.285,47	
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$ 13.946.429,38
	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12	144,66	m2	\$ 96.406,00	\$ 13.946.429,38	
13,00	CARPINTERIA METÁLICA					\$ 30.951.574,68
	CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA (INC MALLA+ MARCO +	218,36	m2	\$ 135.655,00	\$ 29.621.625,80	
	CONCERTINA	54,59	m	\$ 24.362,50	\$ 1.329.948,88	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 2.756.189,86
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 52.184.586,29	\$ 521.845,86	
	Ayudante	2,00	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 2.234.344,00	

PRESUPUESTO M1



GRADAS

**PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS**

FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUADATA ED. 202 - ICCU 2022

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ 151.027,80	5,76%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ -	0,00%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ 2.210.947,20	84,30%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 260.686,06	9,94%
<b>COSTOS DIRECTOS</b>		\$ 2.622.661,06	100,00%
<b>COSTO DIRECTO</b>		\$ 113.535,11	
<b>COSTO INDIRECTO</b>	0%	\$ -	
<b>COSTO TOTAL</b>		\$ 113.535,11	

PRESUPUESTO M2

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
1,00	OBRAS PRELIMINARES					\$ 151.027,80
	DESCAPOTE	23,10	m2	\$ 6.538,00	\$ 151.027,80	
17,00	OBRAS EXTERIORES					\$ 2.210.947,20
	ANDEN EN CONCRETO	23,10	m2	\$ 95.712,00	\$ 2.210.947,20	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 260.686,06
	ASEO GENERAL	23,10	m2 /un	\$ 4.524,50	\$ 104.515,95	
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 2.210.947,20	\$ 22.109,47	
	Ayudante	0,12	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 134.060,64	

<b>PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS</b>			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUDATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	UB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMIENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 39.688,79	0,62%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 5.491.530,00	85,43%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ -	0,00%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 625.130,00	9,73%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERÍA	\$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 271.563,49	4,22%
COSTOS DIRECTOS		\$ 6.427.912,27	100,00%
COSTOS DIRECTOS		\$ 6.427.912,27	
COSTOS INDIRECTOS	0%	\$ -	
COSTOS TOTALES		\$ 6.427.912,27	

PRESUPUESTO M3

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 39.688,79
	COLUMNAS 3500 PSI	0,05	m3	\$ 881.973,00	\$ 39.688,79	
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$ 5.491.530,00
	LAMPARAEXTERIOR	2,00	un	\$ 2.709.900,00	\$ 5.419.800,00	
	ALAMBRE DESNUDO	15,00	m	\$ 1.995,00	\$ 29.925,00	
	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	15,00	m	\$ 2.787,00	\$ 41.805,00	
13,00	CARPINTERIA METÁLICA					\$ 625.130,00
	COLUMNAVIGA EN CERCHA TIPO WARREN	10,00	m	\$ 62.513,00	\$ 625.130,00	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 271.563,49
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 6.156.348,79	\$ 61.563,49	
	Maestro	0,06	mes	\$ 3.500.000,00	\$ 210.000,00	

PRESUPUESTO M3

<b>PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS</b>			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUADATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	UB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMIENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 39.688,79	1,08%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 2.781.630,00	75,36%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ -	0,00%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 625.130,00	16,94%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERÍA	\$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 244.464,49	6,62%
COSTOS DIRECTOS		\$ 3.690.913,27	100,00%
COSTOS DIRECTOS		\$ 3.690.913,27	
COSTOS INDIRECTOS		\$ -	
COSTOS TOTALES		\$ 3.690.913,27	

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 39.688,79
	COLUMNAS 3500 PSI	0,05	m3	\$ 881.973,00	\$ 39.688,79	
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$ 2.781.630,00
	LAMPARA EXTERIOR	1,00	un	\$ 2.709.900,00	\$ 2.709.900,00	
	ALAMBRE DESNUDO	15,00	m	\$ 1.995,00	\$ 29.925,00	
	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	15,00	m	\$ 2.787,00	\$ 41.805,00	
13,00	CARPINTERIA METÁLICA					\$ 625.130,00
	COLUMNA/VIGA EN CERCHA TIPO WARREN	10,00	m	\$ 62.513,00	\$ 625.130,00	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 244.464,49
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 3.446.448,79	\$ 34.464,49	
	Maestro	0,06	mes	\$ 3.500.000,00	\$ 210.000,00	

			<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO</b>
			<b>AVALÚO COMERCIAL</b>
<b>REGIOTRAM DE OCCIDENTE</b>			Página 1 de 3

<b>Fecha</b>	<b>18/11/2022</b>
<b>Predio</b>	<b>PRG-009</b>

	
Vista interna general del predio	Vista interna general del predio
	
Vista sobre el corredor férreo	Vista sobre el corredor férreo
	
M1: Muro – R1: Reposición de muro	M1: Muro – R1: Reposición de muro

  	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO</b>	
	<b>AVALÚO COMERCIAL</b>	
<b>REGIOTRAM DE OCCIDENTE</b>		Página 2 de 3

Fecha	<b>18/11/2022</b>
Predio	<b>PRG-009</b>

	
M2: Zona Dura	M2: Zona Dura, Baldosas.
	
M3: Luminaria	M3: Luminaria
	
M4: Reflector	M4: Reflector



  	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO</b>
	<b>AVALÚO COMERCIAL</b>
<b>REGIOTRAM DE OCCIDENTE</b>	
Página 3 de 3	

Fecha	<b>18/11/2022</b>
Predio	<b>PRG-009</b>

	
Palma de Yuca	Palma de Yuca

# ACREDITACIONES

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

**Parque Central Bavaria**  
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

[info@jorgegaitanconsultoria.com](mailto:info@jorgegaitanconsultoria.com)  
[www.jorgegaitanconsultoria.com](http://www.jorgegaitanconsultoria.com)



# La Sociedad Colombiana de Ingenieros

DE ACUERDO CON SU ESTATUTO Y REGLAMENTO HA ACEPTADO AL

*Ing. Jorge Elicer Gaitán Torres*

EN SU CALIDAD DE SOCIO DE NÚMERO

  
DIANA MARÍA ESPINOSA BULA  
Presidente

  
PIEDAD NIETO PABÓN  
Directora Ejecutiva

MIEMBROS DE:

**El suscrito Presidente Ejecutivo de la  
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá**



**CERTIFICA**



Que el ingeniero **JORGE ELIÉCER GAITÁN TORRES.**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**, desde el nueve (9) de noviembre de dos mil nueve (2009) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 389.



Que dicha firma ha reportado ante esta entidad la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el Capítulo de Avalúos y en el Registro de Avaluadores RAC, de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.



Se expide el presente certificado el primero (01) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Atentamente,



**ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA**  
Presidente Ejecutivo



Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.



Elaboró: A.D.T.





PIN de Validación: bed60b0c



<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) JORGE ELIECER GAITAN TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79548029, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79548029.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES 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  
12 Ene 2017

Regimen  
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  
12 Ene 2017

Regimen  
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  
12 Ene 2017

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bed60b0c



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



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**12 Ene 2017**

Regimen  
**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  
**12 Ene 2017**

Regimen  
**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  
**12 Ene 2017**

Regimen  
**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  
**12 Ene 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bed60b0c



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



## 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  
12 Ene 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CRA 13 29-41, MZ 1 OF 219.

Teléfono: 3104772561

Correo Electrónico: [info@jorgegaitanconsultoria.com](mailto:info@jorgegaitanconsultoria.com)

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79548029.**

**El(la) señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES 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**

**bed60b0c**



PIN de Validación: bed60b0c



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal





PIN de Validación: a169099d



<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) LENIN VLADIMIR VELA CASTRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80226932, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80226932.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LENIN VLADIMIR VELA CASTRO 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  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**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  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**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  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a169099d



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



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**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  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**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  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**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  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a169099d



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



## 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  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**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  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**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  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: AK 86 75A 85 AP 310

Teléfono: 3115991205

Correo Electrónico: vladimirvela@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.



PIN de Validación: a169099d



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



**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LENIN VLADIMIR VELA CASTRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80226932.**

**El(la) señor(a) LENIN VLADIMIR VELA CASTRO 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**

**a169099d**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal