

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
COMERCIAL**

Nº 2017 – 1462

RT 47326

**DIRECCIÓN INMUEBLE
DG 1 BIS SUR 14 83**

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL**

**GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Contrato 1419/2017
- 1.2 RADICACIÓN: 2017-1615963
- 1.3 PROPOSITO DEL AVALUO: Establecer el valor comercial.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Lote de Terreno y Construcción Comercial.
- 1.5 DIRECCIÓN: DG 1 BIS SUR 14 83.
- 1.6 CHIP: AAA0011TBUZ
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 12AS 14 18.
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: SAN ANTONIO- 002102.
- 1.9 DESTINO ECONOMICO: Comercio en corredor comercial.
- 1.10 FECHA DE VISITA: 1 de diciembre de 2015.

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: No Aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No Aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S-00656757.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462 RT 47326

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector SAN ANTONIO (002102) del cual forma parte el inmueble objeto de avalúo, se encuentra delimitado por los siguientes elementos geográficos e infraestructura vial:



Fuente: Decreto 394 de 2017 de Estratificación Socioeconómica Urbana, Localidad No. 15 - Antonio Nariño

- Norte: En línea continua con la Av. Calle 1 que lo separa del sector Eduardo Santos (004105) y el Vergel (004106).
- Sur: En línea continua con el Río Fucha que lo separa del sector Restrepo (002103).

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



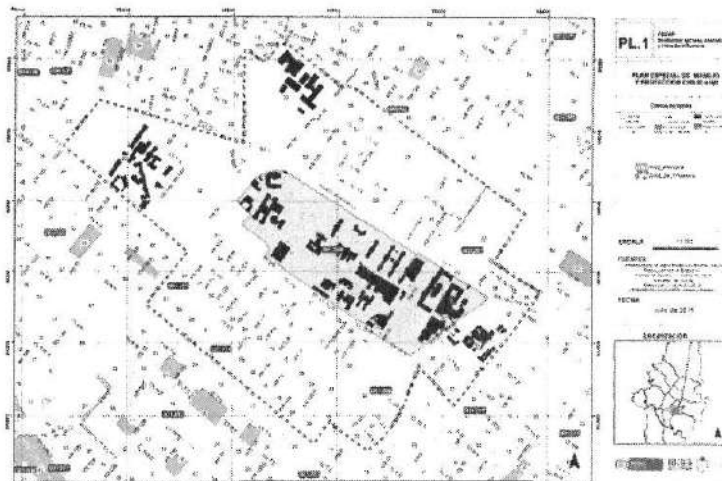
Oriente: En línea continua con Av. Carrera 14 que lo separa de los sectores La Hortua (001208), Sevilla (001201), Ciudad Berna (001202) y Caracas (001203).
Occidente: En línea continua con la carrera 24 que lo separa del sector de La Fragueta (002101).

- 3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector de localización del inmueble a avaluar corresponde a una zona residencial de Bogotá, en la Localidad 15 Antonio Nariño, donde la actividad predominante es residencial con actividades complementarias comerciales y de industria, es un sector desarrollado por autoconstrucción con edificaciones entre uno y cuatro pisos de altura. El sector recibe la influencia de la zona comercial del sector del Restrepo de manufacturas y comercios, presenta una fuerte influencia de la Troncal de la Av. Caracas y la Calle 1 que comunican al sector con las zonas centrales de la ciudad. Presenta equipamientos y dotacionales educativos importantes en la zona.
- 3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Al momento de la visita técnica se pudo evidenciar una nula actividad edificadora. Sin embargo se observan mejoras y adecuaciones en las edificaciones existentes por autoconstrucción.
- 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA: El predio objeto de avalúo no tiene estrato asignado, sin embargo es pertinente mencionar que se localiza en un sector de estrato tres (3), mediante el Decreto 294 del 28 de julio 2017 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
- 3.5 VÍAS DE ACCESO: El sector cuenta como principales vías de acceso la Av. Caracas, la Calle 1, la Calle 11 sur y la Carrera 24. El sector dispone de las estaciones de la Hortua y Nariño del Sistema Trasmilenio, con paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) y con diversas rutas de transporte urbano público sobre la Calle 1, la Carrera 24 y la Calle 11 sur.
- 3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El inmueble dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, cuenta con acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La norma que rige el predio de estudio corresponde a la aplicación de la Resolución 0995 de 2016 "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil, ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C., declarado monumento nacional, hoy bien de Interés cultural del ámbito nacional" de acuerdo a que el numeral 1.3 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 que señala "Los planes especiales de manejo y protección relativos a bienes inmuebles deberán ser incorporados por las autoridades territoriales a sus respectivos planes de ordenamiento territorial. El PEMP puede imitar los aspectos relativos al uso e edificabilidad del bien inmueble declarado de interés cultural y su área de influencia, aunque el Plan de Ordenamiento Territorial ya hubiera sido aprobado por la respectiva autoridad territorial."

La cartografía normativa de la Resolución 0995 de 2016 ubica el predio en la zona de influencia (PL 01- Delimitación de área afectada y zona de influencia) con N3_Conservación Contextual (El PL 03- Niveles de intervención zona de influencia), en la línea del Metro (P04- Propuesta urbana general) y en el sector normativo 5 – Manzanas del barrio San Antonio (P06-Sectores normativos zona de influencia).



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462 RT 47326

Continuación de la "Resolución por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado monumento nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito nacional".

5	Renovación urbana - reactivación	Dotacional	Principal: equipamiento colectivo de escala vecinal, zonal y urbana. Complementario: residencial, comercio y servicios de escala vecinal y zonal.	Los predios dotacionales correspondientes a los actuales: Dirección de Sanidad de la Policía, del Ministerio de la Protección Social el Fondo Nacional de Estupefacientes, y de la Dirección Nacional de Escuelas la de Investigación Criminal, además de las normas contenidas en el PFMP se rigen por lo establecido en el artículo 344 del Decreto 190 de 2004, el Decreto 430 de 2005 y el Decreto 395 de 2007.
---	-------------------------------------	------------	--	---

Por lo tanto para definir valor de terreno mediante residual se debe aplicar el decreto 448 de 2014 y 157 de 2015.

La edificabilidad del predio, por estar en la zona de influencia es:



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462
RT 47326**

Sector Normativo	Altura máxima permitida	Ocupación existente	Máxima Ocupación	Aislamiento Posterior	Antejardín	Vofaciz o	Sobre ancho andén	Tipología paramento y empates	
5 RU REACTIVACIÓN	Dotaciones existentes (ver nota 7)	4 pisos	-	0.50	NA	No se exige	No se permite	No se exige	Paramento continuo
	Predios en manzana del dotacional (ver nota 8)	4 pisos	-	0.70	3 m	No se exige	No se permite	No se exige	Paramento continuo existente
	Demás predios del sector normativo	4 pisos	-	0.70	3 m	No se exige	No se permite	No se exige	Paramento continuo

Subcapítulo 3. Tratamiento de Renovación Urbana

Artículo 373. Definición (artículo 362 del Decreto 619 de 2000).

Es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:

1. 373.n.1 Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato;
2. 373.n.2 Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.

Artículo 374. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Renovación Urbana (artículo 363 del Decreto 619 de 2000).

El tratamiento de renovación urbana tendrá las siguientes modalidades para las diferentes áreas de aplicación:

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co





**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462
RT 47326**

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. De redesarrollo	Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.
2. De reactivación	Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción).

Parágrafo. Todos los proyectos que concluyan un proceso de Renovación Urbana, pasarán al tratamiento de Consolidación Urbanística.

Artículo 375. Zonas objeto de inclusión posterior en el Tratamiento de Renovación Urbana (artículo 364 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 244 del Decreto 469 de 2003).

De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor.

Parágrafo. Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo.

Artículo 376. Normas generales para el Tratamiento de Renovación Urbana (artículo 365 del Decreto 619 de 2000).

El tratamiento de Renovación Urbana se tiene las siguientes normas generales:

1. (Modificado por el artículo 245 del Decreto 469 de 2003). Los usos a implantar en las zonas de renovación se definirán en los planes parciales o en las fichas normativas, de conformidad

10

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel. 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

2. Las normas urbanísticas generales serán desarrolladas a través de las fichas de lineamientos urbanísticos para Planes Parciales de Renovación.

3. Para la modalidad de Reactivación se elaborarán fichas normativas, las cuales definirán las condiciones en las cuales pueden desarrollarse los proyectos individuales. Estas fichas establecerán el tamaño mínimo de los predios, los índices máximos de construcción y ocupación y demás normas volumétricas.

4. Para la modalidad de Redesarrollo se debe elaborar un Plan Parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica.

5. (Modificado por el artículo 245 del Decreto 469 de 2003). La exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana formará parte de la reglamentación urbanística del plan parcial o ficha normativa. Se permitirá en ambos casos, el pago compensatorio de estacionamientos a los fondos creados para tal fin y, previo estudio de cada caso, se podrá plantear la localización de estacionamientos en el área de influencia que defina las fichas normativas o los planes parciales.

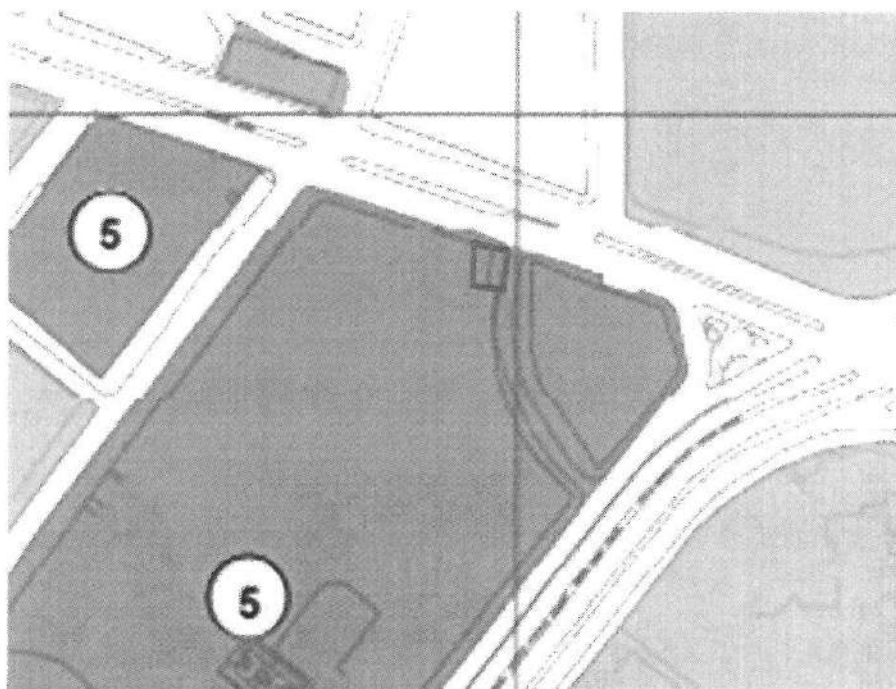
Parágrafo: Los sectores con tratamiento de renovación urbana se encuentran señalados en el plano denominado "Programa de Renovación Urbana.

Artículo 377. Bienes de uso público en la modalidad de redesarrollo (artículo 366 del Decreto 619 de 2000)

En los sectores sometidos a la modalidad de redesarrollo se podrá variar el destino de los bienes de uso público, siempre que sean sustituidos por otros de área igual o superior.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462 RT 47326



Fuente: PL 6 RESOLUCION 0995 DE 2016

NORMATIVA URBANÍSTICA	Resolución 0995 de 2016	
ÁREA DE ACTIVIDAD		Dotacional
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Renovación Urbana - reactivación
SECTOR NORMATIVO	5	
SUBSECTOR DE USO		
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		
ALTURA MÁXIMA		4 PISOS
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		CONTINUA
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0,7
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		NO APLICA
ANTEJARDÍN		NO SE EXIGE
AISLAMIENTO POSTERIOR		3 METROS
AISLAMIENTO LATERAL		NO APLICA

- 4.1 USOS PRINCIPALES: Equipamiento colectivo de escala vecinal, zonal y urbana.
- 4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Residencial, comercio y servicios de escala vecinal y zonal.
- 4.3 USOS RESTRINGIDOS: No aplica

12

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462 RT 47326

4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS: *El sector 5 de la Resolución No. 0995 de 2016, en el cual se localiza el predio objeto de avalúo.*

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN: El inmueble se localiza en la esquina de noroeste de la manzana catastral 00210202 en la intersección de la CL 1 y la DG 1BIS S.



Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co/>

5.2. LINDEROS:

Norte: En 19,51 metros, con la CL 1
Sur: En 20,07 metros, con el RT 47327
Oriente: En 10,15 metros, con la DG 1 Bis sur
Occidente: 12,75 metros, con el RT 47325

Fuente: RT N° 47326 - IDU de Noviembre de 2017

5.3. TOPOGRAFÍA: El predio presenta un relieve plano.

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular.

5.5. FRENTE: Por ser predio esquinero tiene dos frentes:
En 19,51 metros sobre la CL 1.

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462
RT 47326

En 10,15 metros sobre la DG 1 BIS SUR.

5.6. FONDO: Promedio 11,45 metros desde la CL 1.

Nota: Linderos, forma, frente y fondo. Fuente: Fuente: RT No 47326 -IDU de Noviembre de 2017.

5.7.ÁREA TERRENO:

ITEM	ÁREA (m ²)	FUENTE
SUELO URBANO	225,68 m ²	Fuente: RT No 47326 IDU de Noviembre de 2017
Área Objeto de Avalúo (A solicitud del interesado)	225,68 m ²	Fuente: RT No 47326 IDU de Noviembre de 2017

5.8.SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, cuenta con acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1.DESCRIPCIÓN:

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Zapatas con vigas de amarre Corridas (Aparentemente).
ESTRUCTURA	Armazón en concreto
CUBIERTA	Teja asbesto cemento
ACABADOS	
FACHADA	Graniplas y pintura.
MUROS	Primer y segundo piso: pañete.
PISOS	Primer piso: baldosa de granito y cemento afinado. Segundo piso: liston machiembriado.
CIELO RASO	Primer piso: pañete con pintura y madera con vigas a la vista. Segundo piso: madera.
COCINA	Primer piso: cocina sencilla. Mesón en en cemento enchapado. Gabinete inferior en cemento enchapado. Con enchape de muros en baldosa y pisos en tableta.



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462
RT 47326**

BAÑOS	Primer piso con dos (2) baños. Baño 1: sencillo con enchape en muros y pisos con baldosa. Baño 2: sencillo con enchape en muros y pisos con baldosa. Segundo piso con 2 baños. Baño 1 piso baño sencillo con enchape en muros y pisos con baldosa. Baño 2 piso baño sencillo con enchape en muros y pisos con baldosa.
CARPINTERIA MADERA	Puertas interiores.
CARPINTERIA METALICA	Todas las ventanas y la puerta exterior de un local.
CONSERVACION	Regular
DISTRIBUCIÓN	Primer piso: dos (2) locales comerciales, dos (2) baños y una (1) cocina. Segundo piso: dos (2) habitaciones, una (1) sala comedor, dos (2) baños.
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN	43 años. Fuente: SIIC - UAECD.

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	ÁREA (m ²)	FUENTE
Construcción 2 pisos teja	354,08	Fuente: RT No 47326 IDU de Noviembre de 2017
Construcción 1 piso teja 2 alturas	15,67	Fuente: RT No 47326 IDU de Noviembre de 2017
Área Objeto de Avalúo (A solicitud del interesado)	369,75	Fuente: RT No 47326 IDU de Noviembre de 2017

6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica.

6.4. OTROS:

ITEM	ÁREA (m ²)	FUENTE
Zona dura	32,97	RT 47326 – IDU de Noviembre de 2017



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462 RT 47326

7. MÉTODOS DE AVALÚO- CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

7.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO:

Para la determinación del valor de m² se aplicó el Método de comparación o de mercado según la resolución 620 de 2008 IGAC “Artículo 1: 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”.

Para conocer el valor del metro cuadrado del lote de terreno, se obtiene datos de ofertas de inmuebles en el mismo sector objeto de avalúo (ver estudio de mercado), a las cuales se indagó por variables observables como: ubicación, edad, área construida, área de terreno y valor pedido, teniendo en cuenta que estas características, son las más relevantes en una transacción normal y libre, lo cual se refleja a través del porcentaje de negociación de cada oferta.

Es de considerar, que las ofertas halladas se componen de terreno y construcción; para hallar el valor del terreno neto al valor total del predio edificado de cada oferta se descuenta el valor de la construcción depreciada de acuerdo con el artículo 13. Método costo de reposición de la Resolución IGAC 620 de 2008. De la siguiente manera:



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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462
RT 47326






DATO	DIRECCION	CHIP	SECTOR	MZ	LOTE	TELEFONO	SECTOR	TIPO	PISOS	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	AREA PRIV. CONST.	AREA TERRENO
1	KR 19A 1F 01	AAA0034TJZE	004105	052	001	2498587 - 5457259	EDUARDO SANTOS	VENTA	3	DOS LOCALES TERRAZA	284,90	78,00
2	KR 18 1H 08	AAA0034RTNX	004105	016	016	3112584184	EDUARDO SANTOS	VENTA	2	DOS LOCALES, TERRAZA	169,45	88,00
3	CL 3 17A 32	AAA0034RREP	004105	014	012	3213289991	EDUARDO SANTOS	VENTA	3	DOS LOCALES, DOS APARTAMENTOS INDEPENDIENTES, TERRAZA	163,20	52,90
4	KR 18A 1 33 S	AAA0011XKPA	002102	053	025	3125850505	SAN ANTONIO	VENTA	3	CASA CON LC Y TERRAZA Y PATIO	192,5	85,8
5	CL 1 23A 54	AAA0034WHBR	004106	018	006	3126557474	EL VERGEL	VENTA	3	CASA CON DOS LC CON BAÑO - 2DO PISO VIVIENDA Y TERRAZA	403,0	170,0

Ofertas sector 002102 Fuente: UAEC

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Ahora bien, al valor total del inmueble negociado se descuenta el posible valor de la construcción depreciada con las tablas de Fitto y Corvini (este valor se calcula por método de reposición como nuevo depreciado y se aplica a cada oferta según las especificaciones suministradas por el ofertante), para obtener así valores de terreno netos comparables. Dicho método se aplica a cada una de las ofertas halladas en el mercado con lo cual se obtiene el valor de terreno neto.

DATA	DIRECCION	CHP	SECTOR	MEZ	LOTE	TELEFONO	SECTOR	TIPO	PISOS	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	AREA PRIV. CONST.	AREA TERRENO	VALOR PERDIDO VENTA	% NEG.	VALOR DEPURADO VENTA	VALOR UNITARIO CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO TERRENO	VALOR INTEGRAL CONSTRUCCION	FOTO FACHADA
1	RR 196 17 01	AAAG000412	054105	052	003	2430587-5437258	EDUARDO SANTOS	VENTA	3	DOS LOCALES TERRAZA	224.30	76.00	\$ 428.000.000	4,67%	\$ 389.000.000	\$ 547.000	\$ 3.225.772	\$ 1.003.428	
2	RR 18 11 01	AAAG000412	054105	016	076	311284184	EDUARDO SANTOS	VENTA	2	DOS LOCALES TERRAZA	168.45	88.00	\$ 283.000.000	7,09%	\$ 266.000.000	\$ 66.000	\$ 2.848.028	\$ 1.852.405	
3	CL 3 1A 32	AAAG000412	054105	014	032	3013289991	EDUARDO SANTOS	VENTA	3	DOS LOCALES, DOS APARTAMENTOS INDEPENDIENTES, TERRAZA	169.20	52.30	\$ 280.000.000	8,88%	\$ 248.000.000	\$ 302.000	\$ 3.450.916	\$ 1.893.137	
4	RR 38A 1 815	AAAG001388PA	060202	053	025	3129845054	SAM ANTONIO	VENTA	3	CASA CON LC Y TERRAZA Y PATIO	139,5	85,86	\$ 350.000.000	6,00%	\$ 334.000.000	\$ 431.000	\$ 3.112.287	\$ 1.818.182	
5	CL 128A 56	AAAG000412	060205	018	005	3128507474	EL VIRREY	VENTA	3	CASA CON DOS LC CON BAÑO - JED FISO VIVIENDA Y TERRAZA	409,0	1.765,6	\$ 600.000.000	2,54%	\$ 597.000.000	\$ 552.000	\$ 3.278.471	\$ 1.985.142	

PROMEDIO	3.184.053
DESVIACION	223.615
COEFICIENTE	7,02%
LIMITE SUPERIOR	3.407.669
LIMITE INFERIOR	2.960.438
VALOR ADOPTADO	3.400.000

Valor Construcción y terreno Fuente: UAECB

Análisis de los valores de mercado:

Una vez se descuenta la construcción en cada una de las ofertas, se hallan valores de terreno entre \$2.960.438 y \$3.407.669; con promedio redondeado de \$3.184.000 y un coeficiente de variación de 7.02 %, el cual es estadísticamente representativo y corresponde a lo estipulado en la Resolución

18

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462 RT 47326

620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Considerando lo anteriormente expuesto y que el predio objeto de avalúo, posee frente sobre la Calle 1 (Avenida de la Hortua), zona de mayor atracción comercial, se adopta el limite superior de los datos de mercado analizados.

7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCION: Para la determinación del valor comercial de las construcciones en estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

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.

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.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD se uso la siguiente tipología:

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462 RT 47326

- Predio comercial con un frente menor de 9 metros, 2 pisos, área entre 200 y 380 metros, con acabados, adecuación comercial para estratos 2-3, con estructura en concreto mampostería en ladrillo bloque, con cubrimiento en estuco, cubierta en teja en fibrocemento o placa sencilla en concreto impermeabilizado.

Estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Edificio	43	100	43.00%	2	32.50%	\$ 1.984.000	\$547.532	\$1.436.468	\$ 1.177.000

Fuente Edad: SIIC

7.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: Para la determinación del valor comercial de las edificaciones anexas de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

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.

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD (Ver anexo – PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), la depreciación aplicada corresponde al método del Factor de Heidecke por estado de conservación. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

20

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462 RT 47326

Vt = Valor del terreno.

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.

1,00 Nuevo, no requiere reparación

2,00 Requiere reparaciones de poca importancia

3,00 Necesita reparaciones sencillas

4,00 Necesita importantes reparaciones

5,00 Para demolición

VALOR DEL M ² DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN HEIDECKE					
ÍTEM	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR A DEPRECIAR (\$)	VALOR DEPRECIADO (\$)	VALOR ADOPTADO (\$)
Zona dura	2,00	0,0252	121.000	117.951	118.000

8 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, 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.

El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto,

21

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462
RT 47326**

existiendo alternativas de negociación para las partes.

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Adicionalmente a las características más relevantes del predio expuestas anteriormente, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, las siguientes particularidades:

SOBRE EL SECTOR

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

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

La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

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

SOBRE EL TERRENO

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462 RT 47326

Predio esquinero con dos frentes en 19,51 mts. sobre la CL 1 y en 10,15 mts. sobre la DG IBIS S. Fuente: RT No 47326 -IDU de Noviembre de 2017, del sector SAN ANTONIO (00002102) localidad 15 Antonio Nariño. De conformidad con la Ley 142 de 1994 el predio objeto de avalúo no tiene asignado estrato, dado que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.

Las características particulares del lote de terreno objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

Las condiciones normativas particulares del predio objeto de avalúo, así como su capacidad predial que está correlacionada con las posibilidades de apropiarse de la normatividad urbanística que lo cobija.

El suelo en zona de manejo y preservación ambiental cuenta con potencial edificatorio restringido, sin embargo, el valor de uso complejo con los que cuenta dicho predio al hallarse en zona urbana, es decir, los efectos útiles de aglomeración de la ciudad de los cuales se apropia un lote de terreno.

SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

Las condiciones de habitabilidad de la edificación, así mismo las características de iluminación y ventilación natural que presenta la construcción.

Las características relacionadas con calidad de los materiales, vetustez y estado de conservación generales de la edificación.

Las características de funcionalidad de la edificación las cuales se relacionan con la aceptación dentro del mercado inmobiliario.

La edad de la construcción es de 43 años.

9 RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: DG 1 BIS SUR 14 83

ITEM	AREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO S	SUBTOTAL S
Área de terreno	225,68	M2	\$3.400.000	\$767.312.000
2 pisos teja - Adecuación comercial, 2 pisos teja	369,75	M2	\$1.137.000	\$420.405.750
Zona dura	32,97	M2	\$118.000	\$3.890.460
TOTAL				\$1.191.608.210


SON: MIL CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS DIEZ PESÓS MONEDA CORRIENTE

OBERVACIONES: El presente informe complementa el informe de fecha 29 de diciembre de 2017 por solicitud del IDU mediante oficio Radicado 20183250016171 (UAECD 2018ER1219).

FECHA: 5 de febrero de 2018

ELABORADO POR:


LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO
Profesional Avaluador

Vo. Bo. Profesional Control de Calidad: July Marcela Rodríguez Mustafá 





**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462
RT 47326**

ANEXOS

PRESUPUESTO DE LA TIPOLOGIA

ESTUDIO DE MERCADO

FOTOGRAFÍAS



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462 RT 47326

TIPOLOGIAS CONSTRUCCIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 43.241.953,71
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 67.081.551,53
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 12.749.570,00
4,00	CONCRETO	\$ 71.259.969,86
5,00	MAMPOSTERIA	\$ 59.532.774,20
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 3.005.004,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 25.898.550,97
8,00	CUBIERTA	\$ 31.823.900,00
9,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 26.990.223,34
10,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 105.364.480,00
11,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 1.947.024,00
12,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 8.763.655,20
13,00	VIDRIOS	\$ 195.571,80
14,00	PINTURA	\$ 6.072.102,33
15,00	CERRAJERÍA	\$ 1.011.682,00
16,00	EXTERIORES	\$ -
17,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 20.646.239,40
18,00	PERSONAL	\$ 120.738.676,85
Total presupuesto		\$ 606.322.929,18
M2 costo directo		\$ 1.684.230,36
M2 costo indirecto		
Valor total m2		\$ 1.684.230,36
Valor total redondeado		\$ 1.684.000,00

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 1.014.974,80
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 893.364,00
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	CONCRETO	\$ -
5,00	MAMPOSTERÍA	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	CUBIERTA	\$ -
9,00	PISOS Y ACABADOS	\$ -
10,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ -
11,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ -
12,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
13,00	VIDRIOS	\$ -
14,00	PINTURA	\$ -
15,00	CERRAJERÍA	\$ -
16,00	EXTERIORES	\$ 5.801.200,00
17,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 556.400,00
18,00	PERSONAL	\$ 381.789,40
Total presupuesto		\$ 8.647.728,20
M2 costo directo		\$ 108.096,60
M2 costo indirecto		\$ 12.971,59
Valor total m2		\$ 121.068,19
Valor total m2 redondeado		\$ 121.000,00

26

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



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






**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1462
RT 47326**

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

06-01-FR-07
V.3

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

ESTUDIO DE MERCADO

DATA	INVESTIGA	ORIG	SECTOR	IMP	LETT	TELEFONO	CONTACTO	SECTOR	IMP	IMPRES	DISP.	VETUSIED	EDC	BAJO	HAB	PARR	TIPO	CARACTERISTICAS CONSTRUCCION	AREA CONSTR	AREA TERRENO	VALOR PERMISO VENTA	PLAZO	VALOR EQUIPADO VENTA	VALOR UNITARIO CONSTRUCCION	VALOR UNIDAD TERRENO	VALOR DIFERENCIAL CONSTRUCCION	FOTO FACHADA
1	11/04/18	AAADONTEL	CONST	014	018	388527-3437316	EDUARDO SANCHEZ	VERINA	3	EXL	56	1	2	4	8	8	DOS HOGARES BARRIO	254,90	28,00	\$ 400.000.000	4,02%	\$ 290.000.000	\$ 542.000	\$ 2.220.000	\$ 1.650.000		
2	05/03/18	AAADONTEL	CONST	016	016	311259116	EDUARDO SANCHEZ	VERINA	2	EXL	67	1	2	4	8	8	TRIPLE HOGARES BARRIO	350,00	80,00	\$ 280.000.000	2,80%	\$ 200.000.000	\$ 55.000	\$ 2.400.000	\$ 1.450.000		
3	01/04/17	AAADONTEL	CONST	014	017	321299991	EDUARDO SANCHEZ	VERINA	4	EXL	67	2	3	5	8	8	DOS HOGARES, DOS APARTAMENTOS, DEPOSITOS, TIPOLOGIA	353,00	54,00	\$ 280.000.000	3,16%	\$ 240.000.000	\$ 507.000	\$ 2.270.000	\$ 1.750.000		
4	02/04/13	AAADONTEL	CONST	014	015	312564000	PATRICIA SAN ANTONIO	VERINA	3	EXL	63	2	5	4	3	8	CASA CON H. F. TERRAZA Y PATIO	192,50	65,00	\$ 250.000.000	6,10%	\$ 350.000.000	\$ 411.000	\$ 2.112.200	\$ 1.690.000		
5	02/10/14	AAADONTEL	CONST	014	016	313057478	RAFAEL VELOZ	VERINA	1	EXL	67	1	3	3	3	8	CASA CON DOS LC, PARRILLAS, DOS PARRILLAS Y TIPOLOGIA	400,00	100,00	\$ 300.000.000	3,50%	\$ 200.000.000	\$ 503.000	\$ 2.270.000	\$ 1.750.000		

INVESTIGACION	1.588.000
CONSTRUCCION	2.270.000
CONSERVACION	1.000.000
IMPORTE SUPUESTO	5.458.000
IMPORTE REAL	2.200.000
VALOR PROMEDIO	8.658.000



INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1462
RT 47326- IDU


10. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	DG 1 BIS SUR 14 83	CHHP	AAA0011TBUZ
Registro Topográfico	47326	Código Sector	002102 02 16 000 00000
Tipo Inmueble	Lote y construcción	Matricula Inmobiliaria	050S00656757
2. DAÑO EMERGENTE			
ITEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 22.228.125
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 1.045.211
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$ 0
2.4 - Gastos de Publicidad			\$ 0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$ 0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$ 0
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$ 0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de replazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
AVALUO DAÑO EMERGENTE			\$ 23.273.336
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 49.076.760
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
AVALUO LUCRO CESANTE			\$ 49.076.760
4. AVALUO INDEMNIZACIÓN			
4.1 TOTAL AVALUO INDEMNIZACIÓN			\$ 72.350.096
Son:	SETENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE		
Observaciones: El presente informe solicitado mediante oficio IDU DTDP 20183250016171 y radicado UAECD 2018ER1219, complementa el ítem 10 Avalúo Indemnización y 11 Resumen Avalúo Comercial elaborado el 29 de diciembre de 2017.			

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 5 de febrero de 2018

Elaborado por:


LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO
Profesional Avalúador

VoBo. Control de Calidad: July Marcela Rodríguez Mustafá

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel. 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1462
RT 47326- IDU

II RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013


ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 1.191.608.210
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 1.191.608.210
LUCRO CESANTE	\$ 49.076.760
DAÑO EMERGENTE	\$ 23.273.336
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 72.350.096
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 1.263.958.306

Observaciones: El presente informe solicitado mediante oficio IDU DTDP 20183250016171 y radicado UAECD 2018ER1219, complementa el ítem 10 Avalúo Indemnización y 11 Resumen Avalúo Comercial elaborado el 29 de diciembre de 2017.

Son: MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 5 de febrero de 2018


MARÍA ISABEL COGUA MORENO
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA (C)

VoBo. Control de Calidad: July Marcela Rodríguez Mustafá 

Observaciones: 1

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 9 y 11 del informe técnico presentado por el profesional evaluador correspondiente.

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1462
RT 47326- IDU

ANEXO 1. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y
DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Dirección	DG I BIS SUR 14 83		
Chip	AAA0011TBUZ	Registro Topográfico	47326
Avalúo Comercial		\$ 1.191.608.210	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 3.574.825
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 679.217
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.500	\$ 42.000
IVA Copias (19%)			\$ 7.980
No de Copias	2		\$ 99.960
Gastos Escrituración			\$ 4.354.002
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 4.354.002
Total Gastos de Escrituración			\$ 4.354.002
REGISTRO			
Gastos de registro (0.5%)			\$ 5.958.041
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 5.958.041
Total Gastos Registro			\$ 5.958.041
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1.0%)			\$ 11.916.082
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 11.916.082
Total Gastos Beneficencia			\$ 11.916.082
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 22.228.125

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (resolución 0726 del 29 de enero de 2017)

Observaciones: El presente má Ley 1607 del 2012

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

CALCULO GASTOS DE DESCONEJÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión Residencial	3	\$ 180.881,00	\$ 542.643
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. ANDÉN EN CONCRETO O TABLETA	2	\$ 112.010,00	\$ 224.020
	Suministro tapón macho de hg 6"	2	\$ 60.610,00	\$ 121.220
Gas Natural	Suspensión definitiva 2014	1	\$ 157.328,00	\$ 157.328
TOTAL GASTOS DESCONEJÓN SERVICIOS PUBLICOS				\$ 1.045.211

Nota:

Fuente:

Energía:

Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Enero 2017

Acueducto:

Resolución 0188 de 01/04/2015 - EAAB y Resolución 180 de 29/03/2016

Gas Natural

Certificación tarifaria IDU - Junio 2017

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



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

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1462
RT 47326- IDU**

**ANEXO 2. GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO, PUBLICIDAD,
BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL Y TRÁMITES**

Dirección	DG 1 BIS SUR 14 83		
Chip	AAA0011TBUZ	Registro Topográfico	47326

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0		\$ -	\$ 0
				\$ 0
				\$ 0
				\$ 0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$ 0

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente	0	0	0	0
Publicidad Nueva	0	0	0	0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$ 0

Fuente:

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

ÍTEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje	0	0	\$ -	-
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$ 0

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 0	\$ 0,00	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 0

Fuente:

Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital

Nota:

De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de Octubre hasta el 31 de Diciembre, se reconocerá el 0% del impuesto predial.

CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
Factura SDP	0	0
Factura Curaduría	0	0
TOTAL GASTOS DE TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)		\$ 0

Fuente:

Factura No.

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1462
RT 47326- IDU

ANEXO 3. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO,
ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE
TERMINACIÓN DE CONTRATOS

Dirección	DG 1 BIS SUR 14 83		
Chip	AAA0011TBUZ	Registro Topográfico	47326

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
Sanciones	0	0
Indemnizaciones	0	0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS		\$ 0

Observaciones: El presente informe Contrato / Resolución

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1462
RT 47326- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	DG 1 BIS SUR 14 83		
Chip	AAA0011TBUZ	Registro Topográfico	47326

LUCRO CESANTE

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
Martha Cecilia Rodríguez	\$ 936.334	6	\$ 5.618.004
Wilson Osorio Londoño	\$ 1.755.626	6	\$ 10.533.756
José Medina Quintero	\$ 5.487.500	6	\$ 32.925.000
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 49.076.760
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Diario	No. Días	Subtotal
IMPUESTO	\$ 0,00	182,5	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 49.076.760

Fuente: 0

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

INGRESOS			
UAECD 2018ER1229, complementa el	Ingresos mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS			\$ 0
UTILIDAD MENSUAL			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$ 0

Fuente: 0

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.
Oficina de Catastro
Calle de la Américas 100-25 Especial
Bogotá, D.C.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017-1615963	Nomenclatura: DG 1 BIS SUR 14 83
Fecha Visita	01 de Diciembre de 2017	Código Sector: 002102 02 16 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	N°. Avalúo: 2017- 1462 RT N° 47326



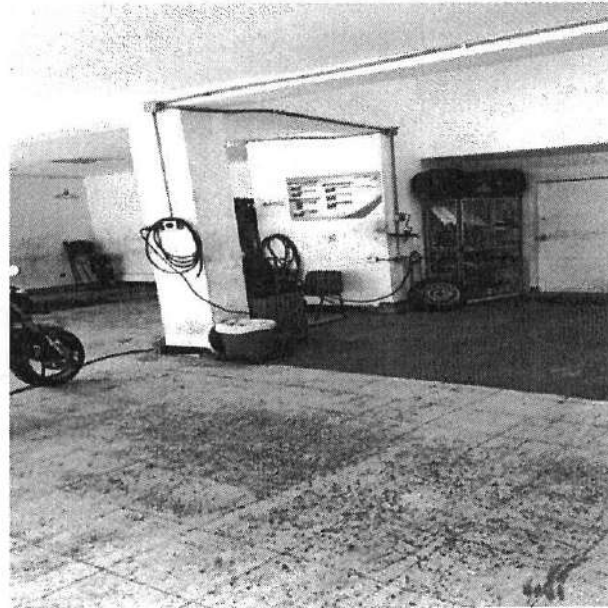
FACHADA LOCAL 1



FACHADA LOCAL 2



LOCAL 1



LOCAL 2

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel. 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

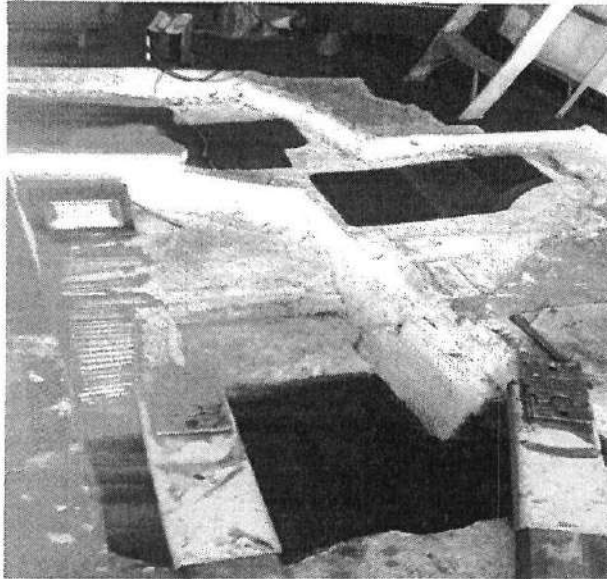
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MAYORÍA ASESORADA
CONSTITUCIONAL

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017-1615963	Nomenclatura: DG 1 BIS SUR 14 83
Fecha Visita	01 de Diciembre de 2017	Código Sector: 002102 02 16 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	Nº. Avalúo: 2017- 1462 RT N° 47326



LOCAL 2



ZONA DURA



LOCAL 1



LOCAL 1

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

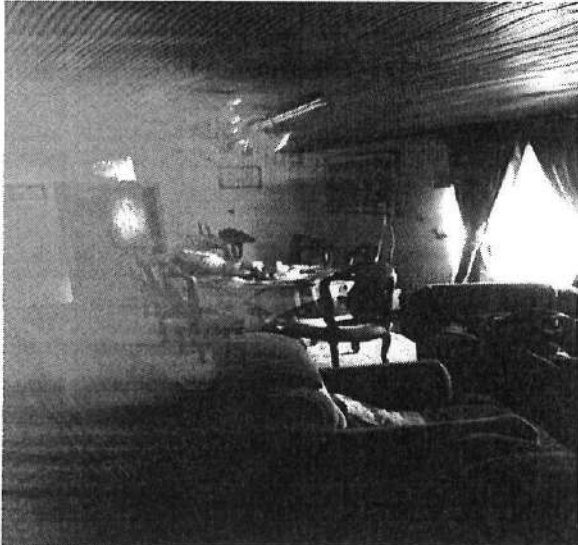
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

REGISTRO FOTOGRÁFICO

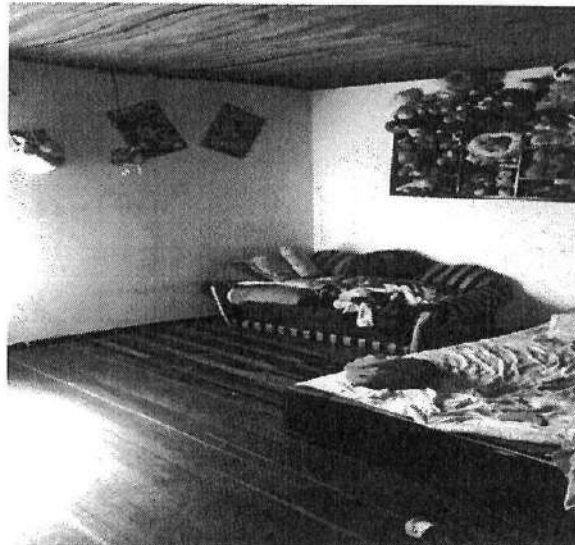


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Ciudad Administrativa Especial
Categoría Distrital

Radicación	2017-1615963	Nomenclatura: DG 1 BIS SUR 14 83
Fecha Visita	01 de Diciembre de 2017	Código Sector: 002102 02 16 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	Nº. Avalúo: 2017- 1462 RT N° 47326



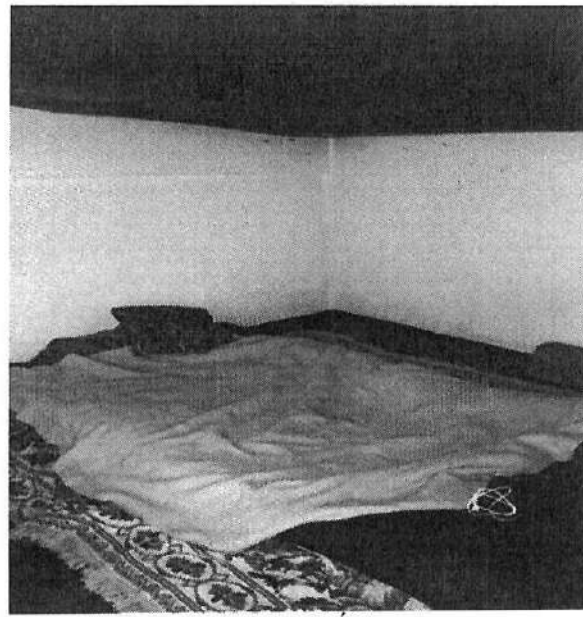
SALA COMEDOR



HABITACIÓN



HABITACIÓN



HABITACIÓN

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal. 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info. Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

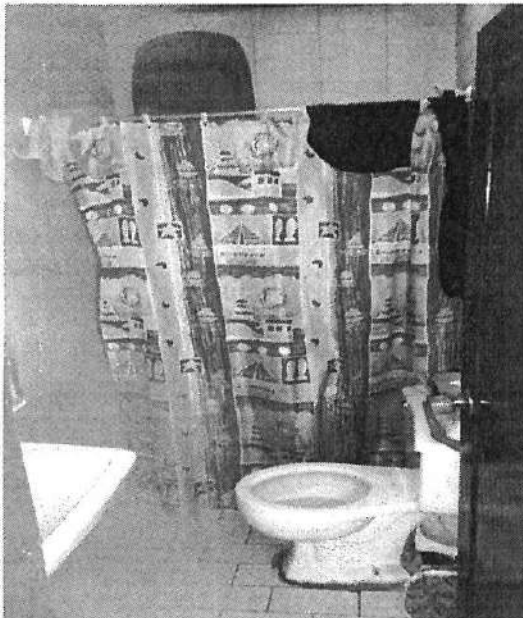
Radicación	2017-1615963	Nomenclatura: DG 1 BIS SUR 14 83
Fecha Visita	01 de Diciembre de 2017	Código Sector: 002102 02 16 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	N°. Avalúo: 2017- 1462 RT N° 47326



BAÑO LOCAL 1



BAÑO LOCAL 2



BAÑO SEGUNDO PISO



BAÑO SEGUNDO PISO



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
CALLE 30 No. 25 - 90
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017-1615963	Nomenclatura: DG 1 BIS SUR 14 83
Fecha Visita	01 de Diciembre de 2017	Código Sector: 002102 02 16 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	N°. Avalúo: 2017- 1462 RT N° 47326



COCINA

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS