

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
COMERCIAL**

Nº 2018-1379

RT 47326A

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

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL**

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

BOGOTA D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Instituto de desarrollo Urbano - IDU. Contrato 1419/2017.
- 1.2 RADICACIÓN: 2018-1143585.
- 1.3 PROPOSITO DEL AVALÚO: Estimar 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: AAA001ITBUZ.
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 12AS 14 18.
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: SAN ANTONIO- 002102.
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Comercio en corredor comercial.
- 1.10 FECHA DE VISITA: 1 de diciembre de 2017.

Fuente: SIC UAECD

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: No Aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No Aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S-656757.

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

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).

3

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**

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.

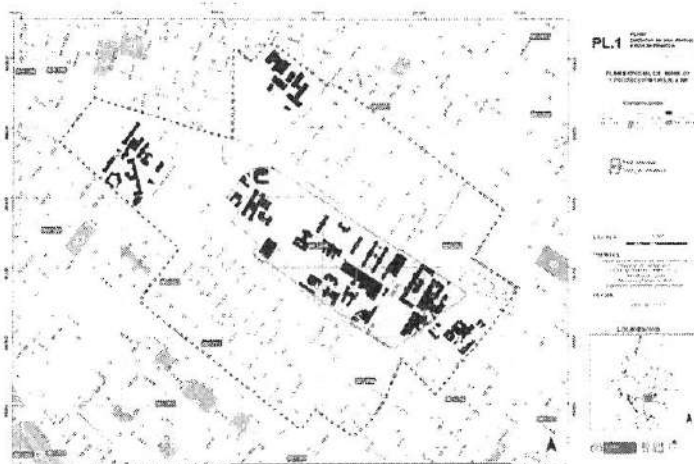


INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1379 RT 47326A

4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

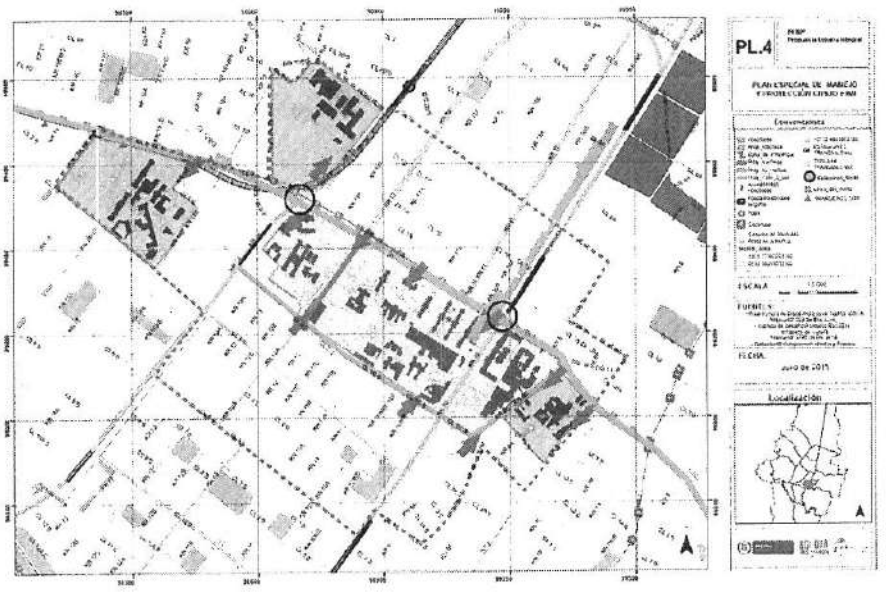
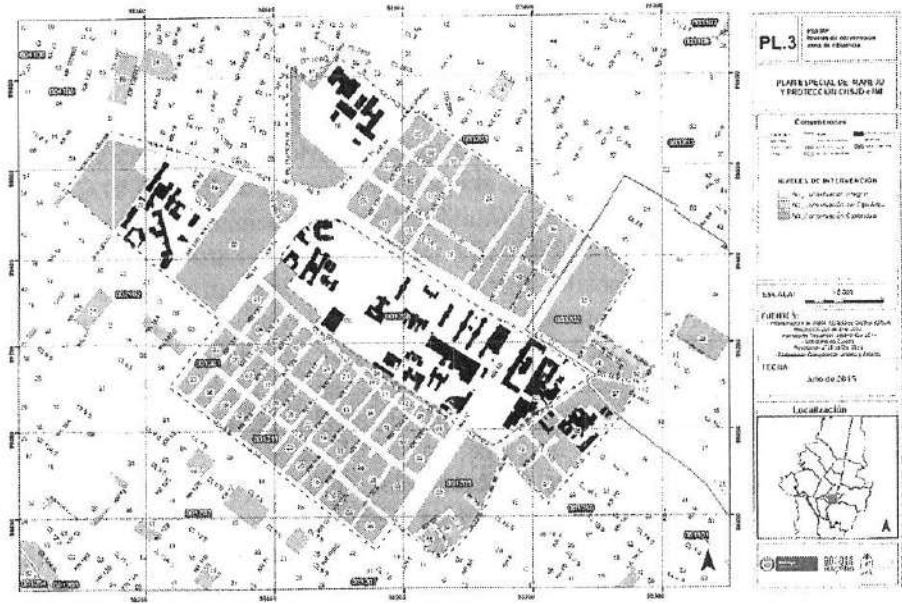
La norma que rige el predio de estudio corresponde a la aplicación de la Resolución 0995 de 2016 "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil, ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C., declarado Monumento Nacional, hoy bien de 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 de 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).





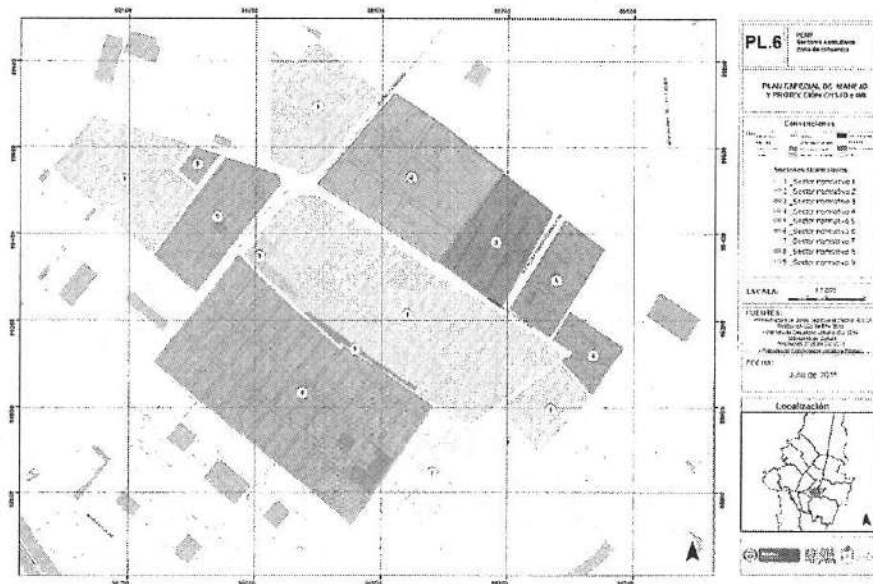
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1379 RT 47326A



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° 2018-1379 RT 47326A



Al sector normativo 5 – Manzanas del barrio San Antonio, tienen definido como tratamiento urbanístico Renovación Urbana – reactivación, área de actividad dotacional, uso del suelo principal equipamiento colectivo de escala vecinal, zonal y urbana, usos complementarios residencial, comercial y servicios de escala vecinal y zonal.

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 PEIMP 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:

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

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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1379 RT 47326A

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.

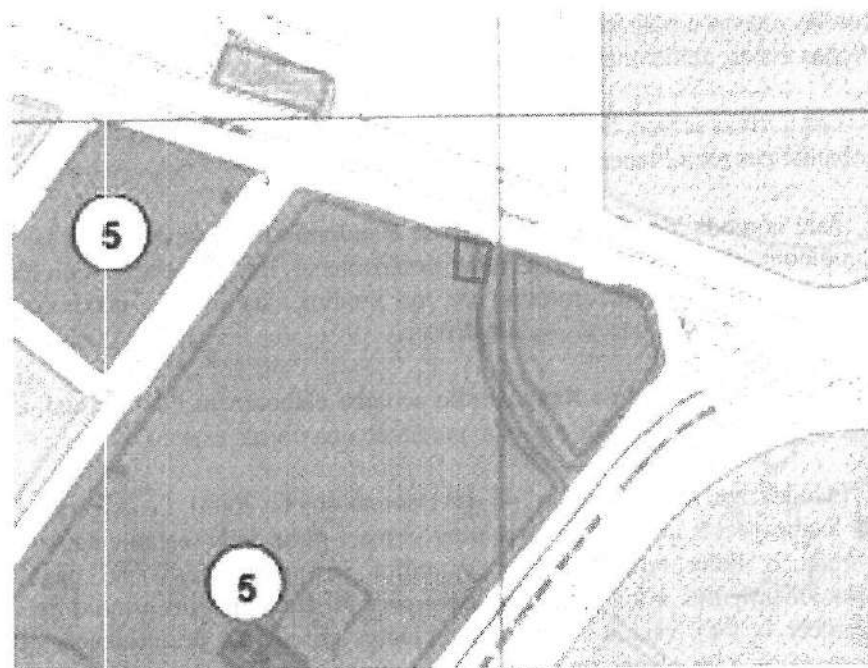
Parágrafo: Los sectores con tratamiento de renovación urbana se encuentran señalados en el plano denominado "Programa de Renovación Urbana.

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° 2018-1379
RT 47326A**



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

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



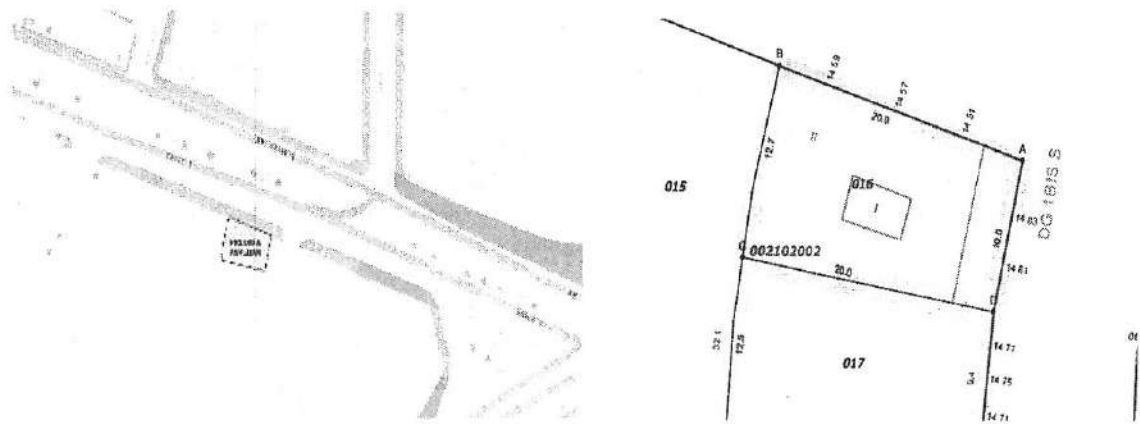


**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1379
RT 47326A**

4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS: Una vez analizada la norma urbana del predio se concluye que este hace parte del sector 5 referenciado en la Resolución No. 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"

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 20,0 metros, con la CL 1 ✓
- Sur: En 20,00 metros, con el RT 47327. ✓
- Oriente: En 10,0 metros, con la DG 1 Bis sur ✓
- Occidente: 12,7 metros, con el RT 47325. ✓

Fuente: RTN° 47326A - IDU de Julio de 2018.

5.3. TOPOGRAFÍA: El predio presenta un relieve plano.

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular.

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° 2018-1379 RT 47326A

5.5. FRENTE: Por ser predio esquinero tiene dos frentes:

En 20,0 metros sobre la CL 1.

En 10,00 metros sobre la DG 1 BIS SUR.

5.6. FONDO: Promedio 11,35 metros desde la CL 1.

Nota: Linderos, forma, frente y fondo. Fuente: Fuente: RT No 47326A -IDU de Julio de 2018.

5.7. ÁREA TERRENO:

ITEM	ÁREA (m ²)	FUENTE
SUELO URBANO	227,00 m ²	Fuente: RT No 47326A IDU de Julio de 2018
Área Objeto de Avalúo (A solicitud del interesado)	227,00 m²	Fuente: RT No 47326A IDU de Julio de 2018

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: listón machihembrado.
CIELO RASO	Primer piso: pañete con pintura y madera con vigas a la vista. Segundo piso: madera.
COCINA	Primer piso: cocina sencilla. Mesón en cemento enchapado. Gabinete inferior en cemento enchapado. Con enchape de muros en baldosa y pisos en tableta.



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1379
RT 47326A**

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	353,08	Fuente: RT No 47326A IDU de Julio de 2018
Construcción 1 piso teja 2 alturas	15,67	Fuente: RT No 47326A IDU de Julio de 2018
Área Objeto de Avalúo (A solicitud del interesado)	368,75	Fuente: RT No 47326A IDU de Julio de 2018

6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica.

6.4. OTROS:

ITEM	ÁREA (m ²)	FUENTE
Zona dura	34,79	Fuente: RT No 47326A IDU de Julio de 2018



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1379 RT 47326A

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:

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1379
RT 47326A

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	2490587 - 5457259	EDUARDO SANTOS	VENTA	3	DOS LOCALES TERRAZA	254,90	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 133 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: UAECID



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1379 RT 47326A

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	CHIP	SECTOR	MI	LOTE	TELEFONO	SECTOR	TIPO	PISOS	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	AREA PRIV. CONST	AREA TERRENO	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO VENTA	VALOR UNITARIO CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO TERRENO	VALOR INTEGRAL CONSTRUCCION	FOTO FACIADA
1	KR 15A 1P 01	AAA0041EZE	004105	152	001	7482294-5457218	EDUARDO SANTOS	VENTA	3	DOS LOCALES TERRAZA	254,00	78,00	\$ 428.000.000	4,62%	\$ 294.000.000	\$ 3.412.000	\$ 3.220.772	\$ 1.408.824	
2	KR 18 2H 08	AAA0034HTR	004105	156	016	3112081941	EDUARDO SANTOS	VENTA	2	DOS LOCALES, TERRAZA	103,40	88,00	\$ 289.000.000	7,66%	\$ 200.000.000	\$ 3.500.000	\$ 2.981.919	\$ 1.952.405	
3	CL 3 32A 32	AAA0024HCP	004106	134	013	3712198994	EDUARDO SANTOS	VENTA	3	DOS LOCALES, DOS APARTAMENTOS INDEPENDIENTES, TERRAZA	183,00	54,00	\$ 269.000.000	8,33%	\$ 240.000.000	\$ 3.267.000	\$ 3.459.919	\$ 1.583.137	
4	KR 18A 1 315	AAA0011MKA	002102	053	025	3123485628	SAN ANTONIO	VENTA	3	CASA CON LC Y TERRAZA Y PATIO	192,50	85,00	\$ 309.000.000	0,00%	\$ 300.000.000	1.481.000	\$ 3.112.267	\$ 1.816.182	
5	CL 3 23A 54	AAA0024HHR	004105	018	000	3120257434	EL VERDEJ.	VENTA	3	CASA CON DOS LC CON BAÑO - 2DO PISO VIVIENDA Y TERRAZA	401,60	170,00	\$ 800.000.000	7,50%	\$ 700.000.000	\$ 3.307.000	\$ 3.219.873	\$ 1.980.112	

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

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° 2018-1379 RT 47326A

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 límite 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 UAEC 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

19

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1379 RT 47326A

- 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
Edificación	13	100	13.00%	2	32.50%	5 1 684 000	5547 352	\$1 136 648	\$ 1 137 000

Fuente Edad: SIIC de la UAEC

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 UAEC (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

V_t = Valor del 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° 2018-1379 RT 47326A

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, existiendo alternativas de negociación para las partes.

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

21

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1379 RT 47326A

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

Predio esquinero con dos frentes en 20,0 mts. sobre la CL 1 y en 10,00 mts. sobre la DG 1BIS S. Fuente: RT No 47326A -IDU de Julio de 2018, del sector SAN ANTONIO (00002102) localidad 15 Antonio Nariño. De conformidad con la Ley 142 de 1994 el predio objeto de avalúo no tiene

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° 2018-1379 RT 47326A

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.



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1379/
RT 47326A**

9 RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: DG 1 BIS SUR 14 83

ITEM	AREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO \$	SUBTOTAL \$
Área de terreno	227,00	M2	\$3.400.000	\$771.800.000
Construcción 2 pisos teja	353,08	M2	\$1.137.000	\$401.451.960
Construcción 1 piso teja, doble altura	15,67	M3	\$1.137.000	\$17.816.790
Zona dura	34,79	M2	\$118.000	\$4.105.220
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$1.195.173.970

SON: MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE

OBSERVACIONES: El presente informe anula y reemplaza el informe de fecha 5 de febrero de 2018 avalúo N° 2017-1462, por solicitud del IDU mediante oficio Radicado DTDP 20183250773171 (UAECD 2018ER22408).

FECHA: 7 de septiembre de 2018

ELABORADO POR:


EMILI JULIANA PAEZ-ARISTIZABAL
 Profesional Avaluador

Vo. Bo. Profesional Control de Calidad: John Fernando Martín Quiroz

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° 2018-1379
RT 47326A**

ANEXOS

PRESUPUESTO DE LA TIPOLOGIA

ESTUDIO DE MERCADO

FOTOGRAFÍAS

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

05-01-FR-07
V.4

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**








**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1379
RT 47326A**

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	MAMPOSTERÍA	\$ 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

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



ESTUDIO DE MERCADO

DATO	DIRECCION	CEP	SECTOR	SE	LOTE	TELEFONO	CONTACTO	SECTOR	TIPO	FIGURA	DEP.	VETUSTED	CDC	BAL	HAB	PARQ	TIPO	CARACTERISTICAS EDIFICATORIAS	AREA PARC. COMET	AREA TERRENO	VALOR PROMEDIO VENTA	VALOR DE PROMEDIO VENTA	VALOR UNITARIO CONSTRUCCION	VALOR PROMEDIO TERRENO	VALOR INTEGRAL CONSTRUCCION	FOTO FACHADA	
1	VR 13A 3701	AAAG004702	004105	004	001	246587- 887268	CLARIS	EDUARDO SANTOS	VENTA	3	EXT.	30	1	2	3	X	X	DOS LOCALES TERRAZA	754,99	79,00	\$ 439.000.000	4,22%	\$ 300.000.000	\$ 341.000	\$ 3.229.372	\$ 1.800.000	
7	VR 28 2108	AAAG004704	004105	004	005	34904414	GERMAN	EDUARDO SANTOS	VENTA	2	EXT.	47	1	2	4	X	X	DOS LOCLES, TERRAZA	678,45	81,00	\$ 268.000.000	7,37%	\$ 200.000.000	\$ 95.000	\$ 2.408.800	\$ 1.000.000	
3	CL 337A 10	AAAG004707	004105	004	003	31930991	BLANCA	EDUARDO SANTOS	VENTA	3	EXT.	57	2	3	3	X	X	DOS LOCLES, DOS APARTAMENTOS INDEPENDIENTES, TERRAZA	103,20	53,00	\$ 200.000.000	6,37%	\$ 240.000.000	\$ 200.000	\$ 2.150.000	\$ 1.500.000	
4	VR 13A 333	AAAG003307A	004105	004	003	31283660	PATRICIA	MAN ANTONIO	VENTA	3	EXT.	62	2	3	4	X	X	CASA CON LIC Y TERRAZA PARRA	101,4	80,00	\$ 300.000.000	0,70%	\$ 350.000.000	\$ 400.000	\$ 3.110.107	\$ 1.414.000	
8	CL 337A 10	AAAG004708A	004105	004	006	21380743	ROSAL	EL VENCER	VENTA	3	EXT.	68	3	3	2			CASA CON DOS LIC CON BAÑO - 250 PARRA VENTAS Y TERRAZA	402,0	170,00	\$ 800.000.000	3,54%	\$ 100.000.000	\$ 500.000	\$ 3.370.071	\$ 1.000.000	

PROMEDIO	\$ 1.94.000
DEVIACION	773.000
COEFICIENTE	7,82%
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.700.000
LIMITE INFERIOR	\$ 500.000
RANGO ADAPTADO	\$ 400.000



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
Catastro Bogotá

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



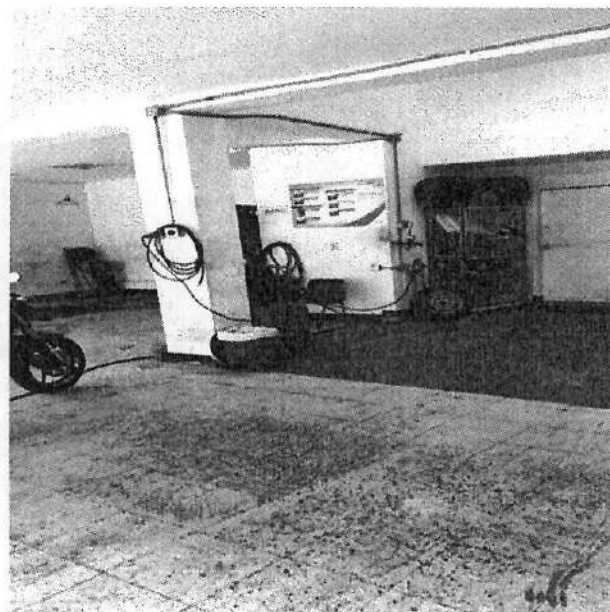
FACHADA LOCAL 1



FACHADA LOCAL 2



LOCAL 1



LOCAL 2

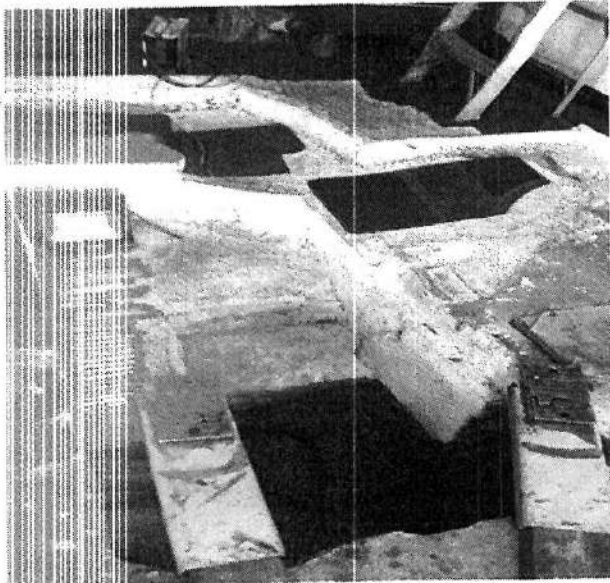
Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



REGISTRO FOTOGRÁFICO

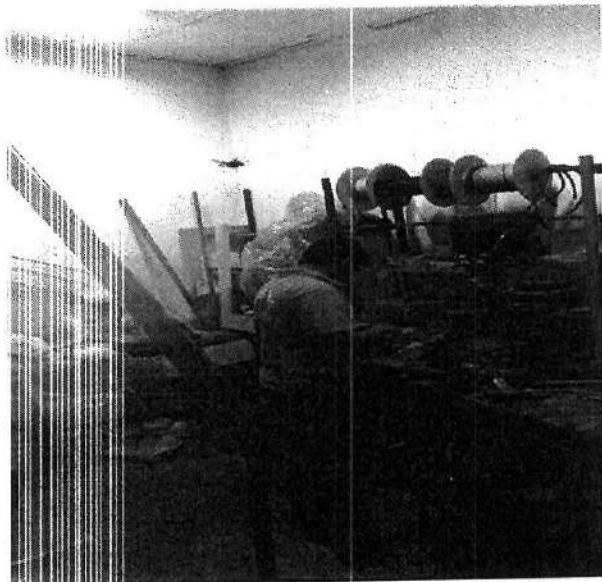
Radicación	2017-1615963	Nomenclatura: DG 1 BIS SUR 14 83
Fecha Visita	01 de Diciembre de 2017	Código Sector: 002102 02 16 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	N°. Avalúo: 2017- 1462 RT N° 47326



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

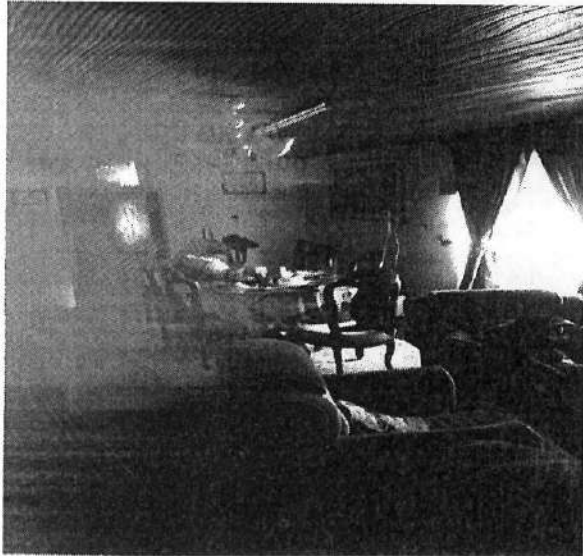
BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



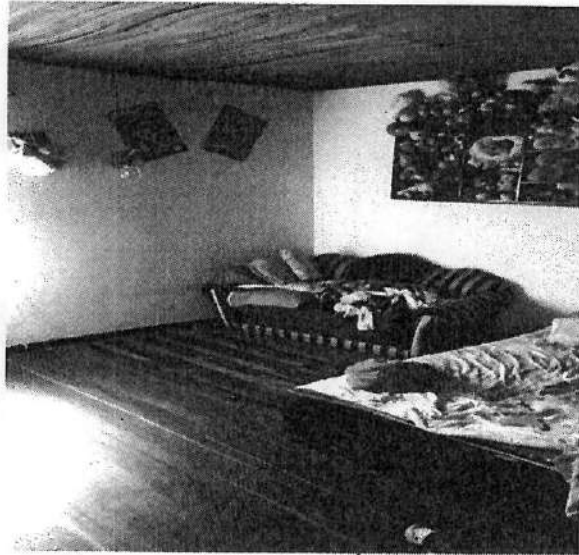
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
191520000
Unidad Administrativa Especial
Catastro D.M.-M

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 Nº 47326



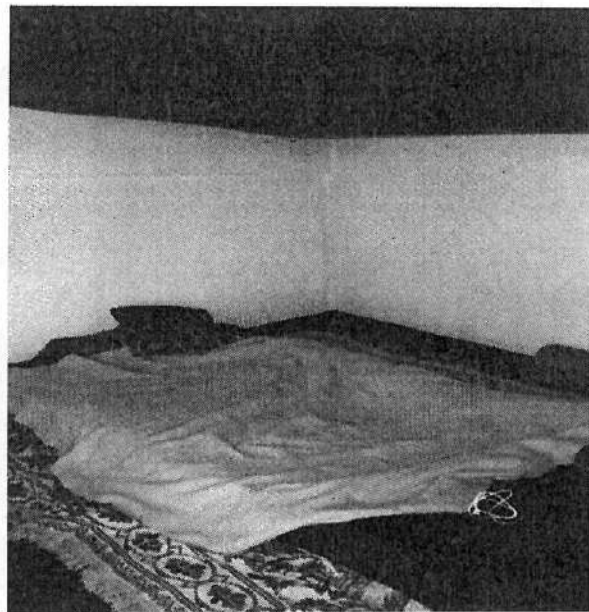
SALA COMEDOR



HABITACIÓN



HABITACIÓN



HABITACIÓN

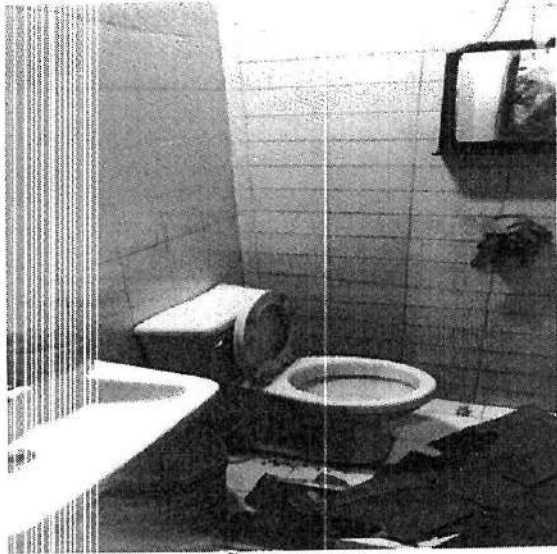
Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**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

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.

PLATA Y ORO
CORPORACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS
TELÉFONO 2000

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



INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1379
RT 47326A- IDU

10. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	DG 1 BIS SUR 14 83	CHIP	AAA0011TBUZ
Registro Topográfico	47326A	Código Sector	002102 02 16 000 00000
Tipo Inmueble	Bodega	Matricula Inmobiliaria	050S00655757
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 38.380.975
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 1.274.865
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			\$ 1.223.000
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
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$ 40.878.840
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 46.630.760
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$ 46.630.760
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 87.509.600
Son:	OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente resumen solicitado mediante oficio IDU DTDP 20183250773171 y radicado UAECD 2018ER22408, da alcance al 2018EE43805 y DTP 20185260955342 del 12 de septiembre de 2018, reemplaza el ítem 10 Avalúo Indemnización y 11 Resumen Avalúo Comercial elaborado el 07 de septiembre de 2018.			

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: 19/09/2018

Elaborado por:

Leidy Margioret Cañon Vargas
LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS
Profesional Avaluador

VoBo. Control de Calidad: John Jairo Daza García

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



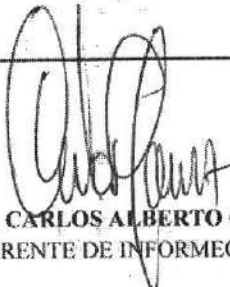


INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1379
RT 47326A- IDU

11 RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 1.195.173.970
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 1.195.173.970
LUCRO CESANTE	\$ 46.630.760
DAÑO EMERGENTE	\$ 40.878.840
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 87.509.600
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 1.282.683.570
Son: MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL / QUINIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES: El presente resumen solicitado mediante oficio IDU DTPD 20183250773171 y radicado UAECD 2018ER22408, da alcance al 2018EE43805 y DTP 20185260955342 del 12 de septiembre de 2018, reemplaza el ítem 10 Avalúo Indemnización y 11 Resumen Avalúo Comercial elaborado el 07 de septiembre de 2018.	

Fecha: 19/09/2018


CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA (E)

VoBo. Control de Calidad: John Jairo Daza Garcia

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.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Oriental

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1379
RT 47326A- IDU

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

Dirección	DG 1 BIS SUR 14 83		
Chip	AAA001ITBUZ	Registro Topográfico	47326A
Avalúo Comercial		\$ 1.195.173.970	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 3.585.522
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 681.249
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.600	\$ 43.200
IVA Copias (19%)			\$ 8.208
No de Copias	3		\$ 154.224
Recaudo a Terceros			\$ 51.600
Gastos Escrituración			\$ 4.472.595
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 6.708.893
Total Gastos de Escrituración			\$ 6.708.893
REGISTRO			
Gastos de registro		0,75%	\$ 8.963.805
Sistematización y Conservación documental		2%	\$ 179.276
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 13.714.622
Total Gastos Registro			\$ 13.714.622
BENEFICENCIA			
Gastos de beneficencia (1,0%)			\$ 11.951.740
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 17.927.610
Costos Administrativos	150%	\$ 19.900	\$ 29.850
Total Gastos Beneficencia			\$ 17.957.460
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 38.380.975

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0858 del 31 de Enero de 2018)
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	3	\$ 153.095,00	\$ 459.285
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	\$ 198.580,00	\$ 397.160
	Suministro tapón macho de hg 6"	2	\$ 0,00	\$ 0
Gas Natural	Suspensión definitiva	1	\$ 418.420,00	\$ 418.420
TOTAL GASTOS DESCONEJÓN SERVICIOS PUBLICOS				\$ 1.274.865

Nota:

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Enero 2018
Acueducto: Resolución 0303 de 23/03/2018 - EAAB
Gas Natural: Certificación tarifa IDU - Mayo 2018

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. 2018-1379 RT 47326A- IDU

ANEXO 2. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD, BODEGAJE, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES SDP / CURADURIA.

Dirección	DG I BIS SUR 14 83		
Chip	AAA001ITBUZ	Registro Topográfico	47326A

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616			\$ -
				\$ 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
Publicidad Nueva		0	0	0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$ 0

Fuente:

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

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

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 4.892.000	\$ 13.402,74	91,25	\$ 1.223.000
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 1.223.000

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 Julio hasta el 30 de Septiembre, se reconocerá el 25% 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. 2018-1379
RT 47326A- IDU**

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

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

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
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 REMPLAZO				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
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

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

Fuente: 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**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1379
RT 47326A- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

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

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
Martha Cecilia Rodriguez	\$ 936.334	6	\$ 5.618.004
Wilson Osorio Londoño	\$ 1.755.626	6	\$ 10.533.756
Jose 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 PREDIAL	\$ 13.402,74	182,5	\$ 2.446.000
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 2.446.000
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 46.630.760

Fuente: 0

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	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**