

FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0	

Nombre del funcionario que realiza la verificación: IVAN CAMILO CALDERON RUBIANO  
 Empresa Contratista: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: 47658  
 Fecha: 08-nov-18

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información:

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

N°	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)		X	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaria y ciudad		X	
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Método de avalúo según resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimación del coeficiente de asimetría		X	
21	Límites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, ( en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
27	Descripción de la construcción por sus espacios ( número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. ( tiempo de construido)	X		
30	Número de pisos de la construcción.	X		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		X	
32	Características de las áreas comunes. ( Solo en caso de P.H.)	X		
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble ( terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.	X		
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X		
<b>OBSERVACIONES</b>				
<p>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC</p>				
<p>Fecha solicitud revisión: <u>N/A</u></p> <p>Fecha recibo revisión: <u>N/A</u></p> <p>Fecha solicitud impugnación: <u>N/A</u></p> <p>Fecha recibo impugnación: <u>N/A</u></p>				



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

Bogotá D.C

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 31-10-2018 05:47:02

Al Contestar Cite Este Nr.: 2018EE52698 O 1 Fol: 1 Anexo: 0

ORIGEN: Sd: 5789 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/GO

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO/ MARIA DEL PILAR G

ASUNTO: AV. 2018-1739

OBS: SE ANEXA 1 CARPETA AV. 2018-1739

Doctora  
**MARIA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO**  
Directora Técnica de Predios  
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)  
Calle 22 No. 6 -27  
Bogotá D.C.  
Código Postal: 110311

No. 2018EE52698 de 07/11/2018 10:11 a.m.  
Remite: (DEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO  
Dep.: Dirección Técnica de Predios  
Anexo: 1 CARPETA  
Novedad:

Asunto: Respuesta Solicitud Elaboración Avalúos comerciales su oficio IDU DTDP  
20183250920981 - RT 47658

Referencia: Rad. UAECD-2018ER ER26018. Contrato 108-2016. Proyecto Troncal Kr.7 desde Cl  
32 hasta Cl 200.

Respetada doctora María del Pilar:

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 0829 de 2017 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) y el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), de manera atenta envío el avalúo comercial relacionado a continuación:

No.	AVALÚO	RT	DIRECCIÓN	RADICACIÓN
1	2018-1739	47658	AK 7 49 40 LC 1	2018- 1356291

Cordialmente,

**CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA**  
Subgerente de Información Económica (E)  
Correo Electrónico: [cgomez@catastrobogota.gov.co](mailto:cgomez@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: Elsa María Villagran/ SIE  
Revisó: María Otilia Adán / Asesor Cód. 105  
Anexo: 1 carpeta

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCANTARA MAYOR DE SOCIEDAD S.A.  
No. 20185261173812 de 07/11/2018 10:11 a.m.  
Remite: (OEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATAS  
Dep.: Dirección Técnica de Predios  
Anexos: 1 CARPETA  
Novedad:

**2018-1739**  
**RT N° 47658**

**DIRECCIÓN INMUEBLE**  
**AK 7 49 40 LC 1**

**BOGOTÁ, D.C.**



2

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1739**  
**RT N° 47658**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1 SOLICITANTE: Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.
- 1.2 RADICACIÓN: 2018-1356291
- 1.3 TIPO DE AVALÚO: Adquisición.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Local
- 1.5 CHIP: AAA0090LNZE.
- 1.6 CÉDULA CATASTRAL: 49 6 22 1.
- 1.7 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 008208, Pardo Rubio
- 1.8 DESTINO ECONÓMICO: Comercio.
- 1.9 FECHA DE VISITA: 10 de septiembre de 2018.

**2. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 2.1 PROPIETARIO: No aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: No aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00251977.

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

**3. FUENTES DE INFORMACIÓN**

DATO	FUENTE
Linderos	RT N° 47658 suministrado por el IDU y Escritura pública No. 3090 del 02 de agosto de 1967 – Reglamento de propiedad horizontal.
Áreas	RT N° 47658 suministrado por el IDU y y Escritura pública No. 3090 del 02 de agosto de 1967 – Reglamento de propiedad horizontal.
Edad de las construcciones	Visita realizada el día 10 de septiembre de 2018
Información Jurídica	RT N° 47658 suministrado por el IDU.
Avalúo de indemnización	RT N° 47658 suministrado por el IDU.

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

2

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

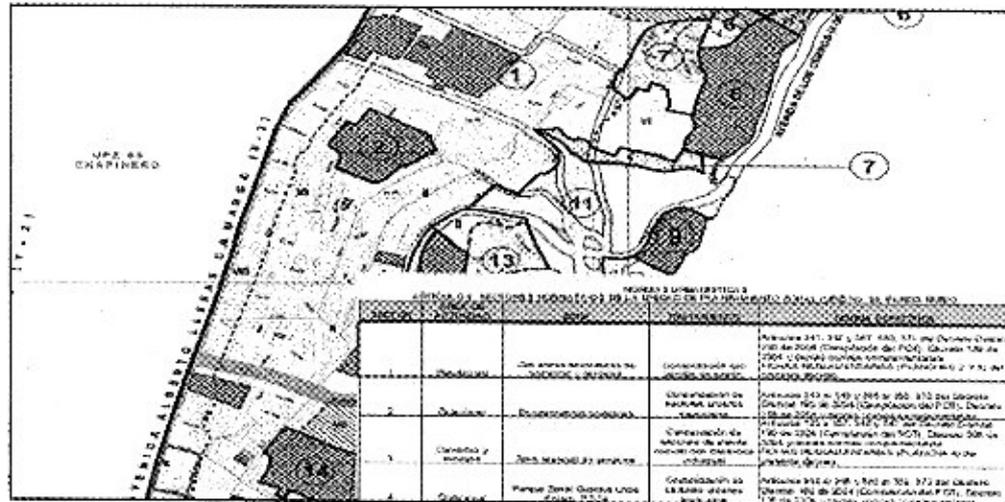
- 4.1 DELIMITACIÓN: El sector catastral Pardo Rubio se ubica en la localidad 2 Chapinero, de la ciudad de Bogotá D.C, limita con:
- Por el norte: La Calle 53 (CL 53), el sector catastral Bosque Calderon (008207)
  - Por el oriente: Con la calzada Sur – Norte de la Avenida Carrera 1 (AK 1), el sector catastral Siberia Central (008220).
  - Por el occidente: La Avenida Carrera 7 (AK 7), el sector catastral Marly (008212)
  - Por el sur: En gran parte con la Avenida Calle 45 ( AC 45 ), el sector catastral La Cataluna (008111).
- 4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector presenta una actividad principalmente residencial con edificios de apartamentos, con actividad con comercio local especialmente por los corredores de la Avenida Carrera 7, también se presentan inmuebles dotacionales, notarias, universidades, hoteles y hospitales; la vivienda multifamiliar está con edificaciones en su mayoría entre 3, 6 y 7 pisos de altura con hasta 3 sótanos. En inmediaciones del sector se encuentran ubicadas las entidades Iglesia Anglicana San Pablo y el Hospital Militar; la Avenida Circunvalar, entre otros.
- 4.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Actualmente se considera baja a pesar de ser un sector en consolidación con cambio de patrón; se presentan construcciones de 1 a 3 pisos residenciales y comerciales, edificaciones de 3 hasta de 22 pisos con 1 semisótano sobre la Avenida Carrera 7, de 8 a 10 pisos sobre la Av Carrera 1 y mediante el sistema multifamiliar de edificios de 4 a 8 pisos con sótano sobre la Calle 53.
- 4.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: El predio objeto de avalúo se localiza en un sector de estrato cuatro (4), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 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.
- 4.5 VÍAS DE ACCESO: El sector se encuentra servido de buenas condiciones de acceso, las cuales están dadas por las siguientes vías: Avenida Carrera 7, Avenida Calle 53, Avenida Carrera 3, Transversal 3, Avenida Carrera 1, Carrera 13, Carrera 9, Calle 45, Avenida Calle 72; estas vías presentan en general buen estado y permiten al acceso a diferentes rutas de transporte público; por la Autopista Norte se tiene acceso al Sistema de Transporte Masivo Transmilenio.

- 4.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector dispone de redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, modificación excepcional del Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial –POT-; por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda, emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA		Decreto 614 del 2006 – UPZ 90 Pardo RUBIO
ÁREA DE ACTIVIDAD		Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Consolidación con modalidad con cambio de patrón
SECTOR NORMATIVO	1	Uno
SUBSECTOR DE USO		VIII
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		B
ALTURA MÁXIMA		Predios hasta 15m frente: 3 pisos. Más de 15m frente: 5 pisos. Con frente a la AK 7: igual o mayor a 25m: 8 pisos; igual o mayor a 35m: 10 pisos.
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0,7. Con frente a la AK 7: igual o mayor a 25m: 0,6; igual o mayor a 35m: 0,55.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		Con frente menor o igual a 15m: 2,1. Con frente mayor a 15m: 3,5. Con frente a la AK 7: igual o mayor a 25m: 4,8; igual o mayor a 35m: 5,5.
ANTEJARDÍN		Dimensión establecida en Art. 6 Dcto. 614 de 2006
AISLAMIENTO LATERAL		Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2016, norma común a las UPZ



Fuente: Decreto 614 del 2006 - UPZ 90 Pardo Rubio

5.1 USOS PRINCIPALES: Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2 USOS COMPLEMENTARIOS:

**EQUIPAMENTOS COLECTIVOS:** educativo (escala zonal), cultural (escalas zonal y vecinal), salud (escala zonal) y bienestar social (escalas urbana, zonal y vecinal).  
**SERVICIOS URBANOS BASICOS:** seguridad ciudadana, defensa y justicia, cementerios y servicios funerarios y servicios de la admón. pública (escala zonal).  
**COMERCIO Y SERVICIOS:** Comercio: zonal y vecinal A. Servicios: empresariales financieros y personales alimentarios (escala zonal), profesionales técnicos especializados y de comunicaciones masivos y de entretenimiento (escalas zonal y vecinal).

5.3 USOS RESTRINGIDOS:

**EQUIPAMENTOS COLECTIVOS:** Educativo y Cultural de escala urbana. **COMERCIO Y SERVICIOS:** comercio pesado (escala urbana). Servicios empresariales financieros, inmobiliarios, de logística, de turismo y de parqueadero (escala urbana). Servicios de alto impacto técnicos especializados (escala zonal).

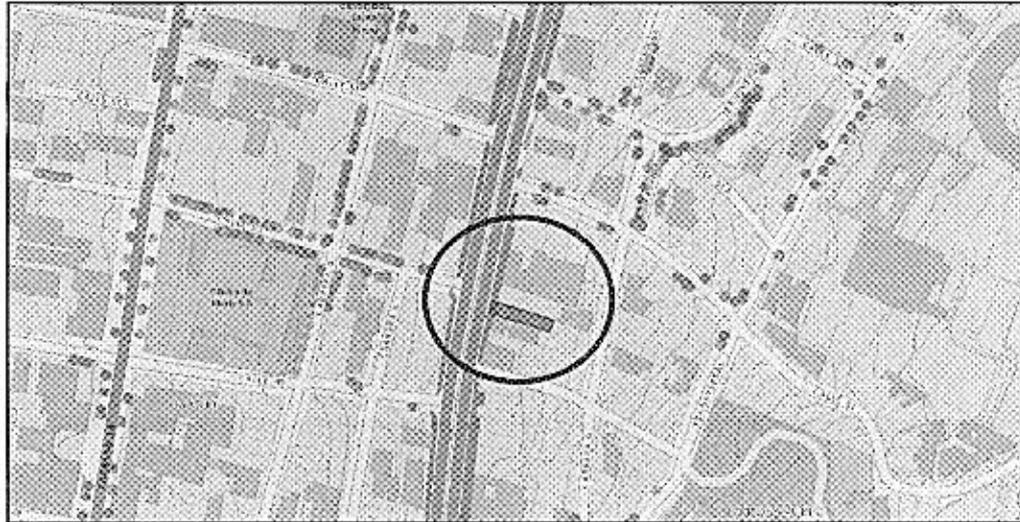
5.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS: El inmueble se encuentra bajo reglamento de propiedad horizontal mediante la Escritura pública No. 390 del 2 de agosto de 1967, de la Notaría I del círculo de Bogotá.

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

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](http://www.catastrobogota.gov.co)



- 6.1 **UBICACIÓN:** El predio corresponde a un local ubicado en el primer piso del Edificio Granada que se encuentra sobre la KR 7, entre La Calle 51 (CL 51) y La Calle 49 (CL 49), de ubicación medianero.



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

- 6.2 **LINDEROS:** Según los descritos en la Escritura 3090 del 2 de agosto de 1967 emitida por la Notaría 1 del Círculo de Bogotá y verificados con Fuente: RT N° 47658 de agosto de 2017, suministrado por el IDU.
- 6.3 **TOPOGRAFÍA:** El predio presenta topografía plana con pendiente menor al 7%, el sector en general es de topografía plana con pendiente menor al 7%
- 6.4 **FORMA GEOMÉTRICA:** No aplica.
- 6.5 **FRENTE:** 8,1 m, lote en mayor extensión.
- 6.6 **FONDO:** 43,65 m en promedio, lote en mayor extensión.
- 6.7 **ÁREA TERRENO:** No aplica.
- 6.8 **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) y complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público), que disponen los predios del sector.

7

## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

- 7.1 DESCRIPCIÓN: El edificio Granada se ubica en un lote de terreno medianero, cuenta con cuatro pisos de altura. El local 1 se ubica en el piso 1 del edificio, Es una construcción levantada aproximadamente en el año de 1960 y una edad aproximada de 52 años, constatada con la persona que atendió la visita y verificada con el SIC.

ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas con vigas de amarre corridas (Aparentemente).
ARMAZÓN	Vigas de hierro y concreto.
CUBIERTA	Placa de concreto.
ACABADOS	
FACHADA	Tabletas de concreto a la vista.
MUROS	Pañete y estuco pintado.
PISOS	Tableta cerámica.
CIELO RASO	Placa entrepiso, liston de madera.
ACABADOS	
COCINA	No presenta.
BAÑOS	De tamaño pequeño, mobiliario de línea económica, muros enchapados a la mitad en baldosín de cerámica común, pisos en tableta cerámica.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas interiores
CARPINTERÍA METÁLICA	Reja metálica.
CONSERVACIÓN	Buena.
DISTRIBUCIÓN	Espacio para local, baño, cuarto de deposito.
EDAD	52 años, aproximadamente.
OBSERVACIONES:	

Fuente: Visita técnica

- 7.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN: El área construida corresponde al área privada de 36,00 es el área total del RT.

ITEM	AREA (m <sup>2</sup> )	EDAD
Área privada cubierta	36,00	52 años

Fuente: RT N° 47658 de agosto de 2018, suministrado por el IDU y Escritura pública No. 3090 del 02 de agosto de 1967 - Reglamento de propiedad horizontal

7

- 7.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL: Antejardín, entrada general, escaleras, garajes, patio de ropas, patio interior, terrazas.
- 7.4 OTROS: No presenta.

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

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

- 8.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO: No aplica.
- 8.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinación del valor de la construcción se aplicó el método de Costo de Reposición según la Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno..."

*ARTÍCULO 18. AVALÚOS DE BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.*

*En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:*

- 1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.*
- 2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.*
- 3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.*



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1739  
RT N° 47658

4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo”.

8.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: No aplica.

## 9. AVALÚO

9.1 VALOR DEL TERRENO: No aplica.

9.2 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de predios situados en el sector de localización y sectores colindantes, encontrándose ofertas de venta en el sector y sectores de alguna manera comparables.

El predio objeto de avalúo está localizado en un edificio que presenta frente directo a la Avenida Carrera 7, el cual tiene escasas zonas comunes, sin ascensor y vetustez de más de 40 años.

Propiamente se obtuvo información de 3 locales en zonas cercanas al inmueble objeto de avalúo, las cuales presentan características comparables de uso y cercanía a la Avenida Carrera 7. (ver anexo)

Para la determinación del valor comercial de venta de la oferta No. 2, se tomó un índice de renta del 0,597%, que se calcula a partir de la oferta No. 1 y No.3; ya que son datos con información de venta y renta simultáneamente.

Teniendo en cuenta las ofertas se obtiene un valor promedio de \$9.614.824/m<sup>2</sup> con una desviación estándar de \$688.618/m<sup>2</sup> y un coeficiente de variación de 6,2% y límite inferior de \$8.926.206/m<sup>2</sup>, ahora bien, se adopta como valor integral de área privada para locales un valor cercano al límite superior de \$10.300.00/m<sup>2</sup>, debido a la ubicación del local y el área que este presenta ya que es inferior a la del mercado encontrado en la zona.

Nota: Después de realizada la visita técnica, las premisas con las cuales se realizó el avalúo 2018-0846 son correctas y corresponden con respecto a lo observado durante la visita, por lo tanto, en el presente informe de avalúo se mantiene el valor de m2 adoptado.

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

## 10. 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.

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.

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 características particulares del predio objeto de avalúo como área, localización específica y topografía.

Se aclara que las áreas son tomadas del Registro Topográfico N° 47658A de mayo de 2018, suministrado por el IDU, por solicitud del peticionario del avalúo, por lo tanto, se hace salvedad de cualquier documento o cualquier diferencia del área de la cual no se haya tenido conocimiento y en tal caso el o los valores estarían sujetos a una verificación.

Después de realizada la visita técnica, las premisas con las cuales se realizó el avalúo 2018-0846 son correctas y corresponden con respecto a lo observado durante la visita, por lo tanto en el presente informe de avalúo se mantiene el valor de m2 adoptado.

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



## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1739 RT N° 47658

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.

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 presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, entendiéndose 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.

## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: AK 7 49 40 LC 1

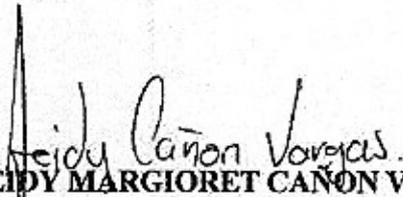
ITEM	UNIDAD MEDIDA	ÁREA	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	SUB TOTAL (\$)
AREA PRIVADA	m <sup>2</sup>	36,00	\$10.800.000	388.800.000,00
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>388.800.000,00</b>

SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE

OBSERVACIONES: El presente informe anula y reemplaza el informe 2018-0846 de fecha 26 de junio de 2018 por solicitud del IDU mediante oficio DTP 20183250920981 (UAECD 2018ER26018).

FECHA: 31 de octubre de 2018.

Elaborado por:

  
**LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS**  
PROFESIONAL AVALUADOR

Vo. Bo. John Jairo Daza Garcia   
Profesional Control de Calidad

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](http://www.catastrobogota.gov.co)





### REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2018-1356291	Nomenclatura: AK 7 49 40 LC 1
Fecha Visita	10 de septiembre de 2018	Código Sector: 008208 03 10 001 01001
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo: 2018-1739 RT No. 47658



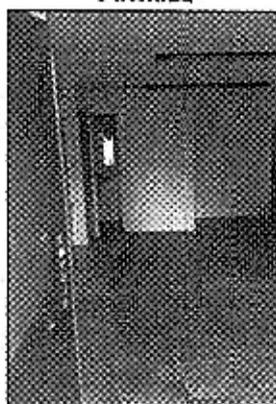
Entorno KR 7



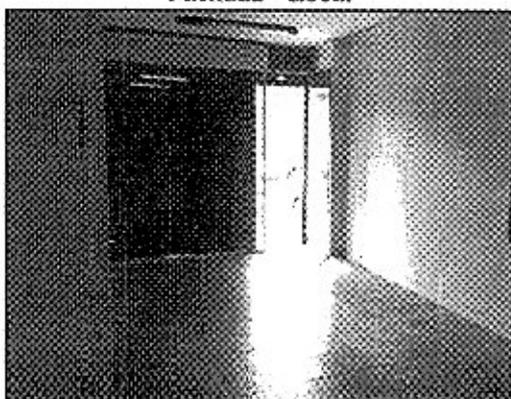
Fachada



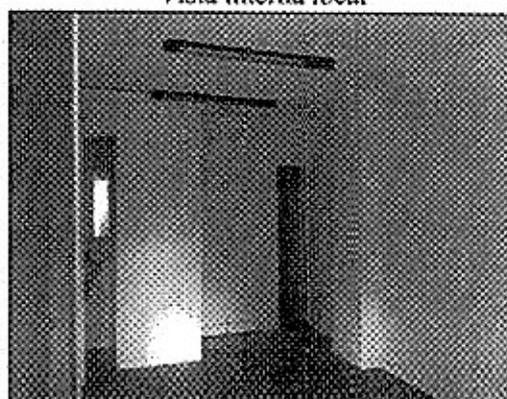
Fachada - Local



Vista interna local



Vista interna -Local

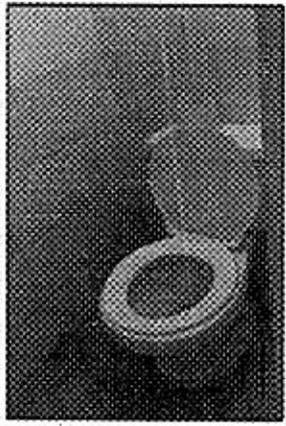


Vista interna- Local

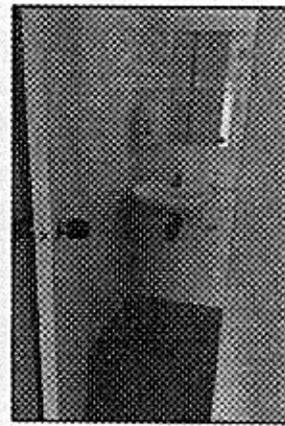
Av. Cra 30 No 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

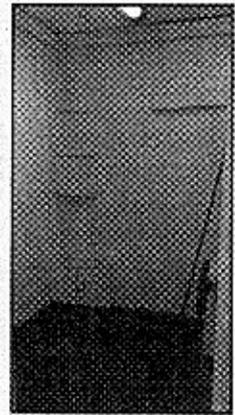
 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Línea Administrativa Especial Catastro Duvial</p>	REGISTRO FOTOGRÁFICO		
	Radicación	2018-1356291	Nomenclatura: AK 7 49 40 LC 1
	Fecha Visita	10 de septiembre de 2018	Código Sector: 008208 03 10 001 01001
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo: 2018-1739 RT No. 47658	



Sanitario



Lavamanos



Baño local

Av. Cra 30 No 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Fisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
 Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
 MEJOR  
 PARA TODOS**



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1739  
RT 47658- IDU

17

12. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 7 49 40 LC 1	CHIP	AAA0090LNZE
Registro Topográfico	47658	Código Sector	008208 03 10 001 01001
Tipo Inmueble	Local	Matricula Inmobiliaria	050C00251977
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 12.684.690
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 571.515
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 remplazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
<b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>			<b>\$ 13.256.205</b>
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 0
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
<b>AVALÚO LUCRO CESANTE</b>			<b>\$ 0</b>
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 13.256.205
Son:	TRECE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente resumen solicitado mediante oficio IDU DTDP 20183250920981 y radicado UAEC 2018ER26018, reemplaza el ítem 10 Avalúo Indemnización y 11 Resumen Avalúo Comercial 2018-0846 elaborado el 26 de junio 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 UAEC no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 31/10/2018

Elaborado por:

**LEIDY MARGIORET CAÑÓN VARGAS**  
Profesional Avaluador

Verbo. Control de Calidad: John Jairo Doza 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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1739  
RT 47658- IDU

18

13. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL  
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 388.800.000
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$ 388.800.000</b>
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 13.256.205
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 13.256.205</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$ 402.056.205</b>
Son: CUATROCIENTOS DOS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES: El presente resumen solicitado mediante oficio IDU DTDP 20183250920981 y radicado UAECD 2018ER26018, reemplaza el ítem 10 Avalúo Indemnización y 11 Resumen Avalúo Comercial 2018-0846 elaborado el 26 de junio de 2018.	

Fecha: 31/10/2018

CARLOS ALBERTO GÓMEZ 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**



INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1739  
RT 47658- IDU

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

Dirección	AK 7 49-40 LC 1		
Chip	AAA0090LNZE	Registro Topográfico	47658
Avalúo Comercial		\$ 388.800.000	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 1.166.400
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 221.616
Tarifa adicional sobre gastos notariales			\$ 32.031
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.600	\$ 43.200
IVA Copias (19%)			\$ 8.208
No de Copias	3		\$ 154.224
Recaudo a Terceros			\$ 32.000
Gastos Escrituración			\$ 1.574.240
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 2.361.360
Total Gastos de Escrituración			\$ 2.361.360
REGISTRO			
Gastos de registro	0,75%		\$ 2.916.000
Sistematización y Conservación documental		2%	\$ 58.320
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 4.461.480
Total Gastos Registro			\$ 4.461.480
BENEFICIENCIA			
Gastos de beneficiencia (1,0%)			\$ 3.888.000
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 5.832.000
Costos Administrativos	150%	\$ 19.900	\$ 29.850
Total Gastos Beneficiencia			\$ 5.861.850
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$ 12.684.690</b>

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0058 del 31 de Enero de 2018)  
Ley 1807 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 cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficiencia se hacen únicamente sobre el valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

CALCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor	1	\$ 153.095,00	\$ 153.095
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.	0	\$ 198.580,00	\$ 0
	Suministro tapón macho de hg 6"	0	\$ 0,00	\$ 0
Gas Natural	Suspensión definitiva	1	\$ 418.420,00	\$ 418.420
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$ 571.515</b>

Nota:

Fuente:	Energía:	Tarifa de Energía Eléctrica (EWh) reguladas por la CREG - Enero 2018
	Acueducto:	Resolución 090 de 23/03/2012 - 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 196  
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. 2018-1739  
RT 47658- IDU

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

Dirección	AK 7 49 40 LC 1		
Chip	AAA0090LNZE	Registro Topográfico	47658

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	\$ 1.443.000	\$ 3.953,42	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 CURADURIA)

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

Fuente:

Factura No.

Av. Cra 30 No 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Fijos 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. **INCENSA**  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Dairal

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1739  
RT 47658- IDU

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

Dirección	AK 7 49 40 LC 1		
Chip	AAA0090LNZE	Registro Topográfico	47658

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0		0	0	\$ 0
0		0	0	\$ 0
0		0	0	\$ 0
0		0	0	\$ 0
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO</b>				<b>\$ 0</b>

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
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES</b>				<b>\$ 0</b>

Fuente:

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

ITEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
	0	0
	0	0
<b>TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS</b>		<b>\$ 0</b>

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 Diferencial

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1739  
RT 47658- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	AK 7 49 40 LC 1		
Chip	AAA0090LNZE	Registro Topográfico	47658

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
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			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Diario	No. Días	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$ 0.00	0.0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 0

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**