

2018-1766

RT No 47288A

DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 30 8 08 SUR

BOGOTÁ, D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.
- 1.2 RADICACIÓN: 2018-1616741 del 27 de noviembre de 2017.
- 1.3 TIPO DE AVALÚO: Comercial o de mercado; para compra total.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Corresponde a un lote de terreno esquinero con una construcción sobre el levantada. Dicha construcción cuenta con tres pisos y se encuentra subdividida físicamente en varias unidades comerciales y de vivienda, asemejándose a una copropiedad, sin embargo, el inmueble jurídicamente NO se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal. Actualmente el inmueble cuenta con cuatro (4) locales comerciales y ocho (8) apartamentos.
- 1.5 CHIP: AAA0012PWWF
- 1.6 CÉDULA CATASTRAL: 10S 32 6
- 1.7 SECTOR CATASTRAL: 002107
- 1.8 DESTINO ECONÓMICO: Comercio en corredor comercial.
- 1.9 FECHA DE VISITA: 01 de noviembre de 2018.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: No aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: No aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-173302.

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° 2018-1766
RT N° 47288A**

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
Linderos	RT N° 47288A de noviembre de 2018, suministrado por IDU.
Áreas	Cuadro de áreas elaborado según RT N° 47288A de noviembre de 2018, suministrado por IDU.
Edad de las construcciones	SIIC
Avalúo de indemnización	RT N° 47288A de noviembre de 2018, suministrado por IDU.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1 **DELIMITACIÓN:** El inmueble se ubica en el sector catastral La Fragua de la localidad Antonio Nariño de la ciudad de Bogotá, dicho sector se delimita de la siguiente manera:

 - Por el norte: Con la Av. Calle 8 Sur y con el sector catastral de Santa Isabel Sur (004107)
 - Por el oriente: Con la Av. Carrera 30 y con el sector catastral Sena (002106).
 - Por el occidente: Con la Calle 18 Sur, la Calle 17A Sur y la Calle 17 Sur y, con el sector catastral Santander (002105)
 - Por el sur: Con la Carrera 27, la Carrera 29B, la Carrera 29 A y la Carrera 26 A y, los sectores catastrales Restrepo y La Fraguita.

4.2 **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector se caracteriza por presentar una actividad residencial de vivienda unifamiliar, en gran medida y, bifamiliar y multifamiliar en algunos predios de la zona. El comercio se presenta sobre los ejes viales principales y que dan acceso al sector. Se observa viviendas con diferentes tipologías constructivas de hasta 3 pisos, en algunos inmuebles se observa edificios de 4 a 5 pisos con más de dos unidades de vivienda.

4.3 **ACTIVIDAD EDIFICADORA:** En el sector e inmediaciones se observa una actividad edificadora baja, en la que se encuentran proyectos dirigidos a las ampliaciones, remodelación o adecuación de las construcciones existentes.

4.4 **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** De conformidad con el Decreto Distrital 394 del 28 de julio de 2017, el sector se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico tres (3), para los predios destinados a vivienda.

4.5 **VÍAS DE ACCESO:**
La principal vía de acceso es la Av. Carrera 30 (AK 30), eje vial arterial de la ciudad con cuatro calzadas, donde dos de ellas son de uso exclusivo del sistema de transporte masivo

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° 2018-1766 RT N° 47288A

Transmilenio, las otras dos calzadas donde transitan los vehículos particulares cuentan con cuatro carriles cada una, en buen estado de conservación y mantenimiento. La otra vía que da acceso al sector es la Calle 8 Sur, vía intermedia que comunica la Av. Carrera 27 y la Av. Carrera 50 de oriente a occidente y viceversa, corresponde a una vía de dos calzadas con dos carriles cada una, se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

- 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 298 de 2002 el cual fue modificado por el Decreto 224 de 2011. Decretos que reglamentan la UPZ No. 38 – Restrepo.
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación con densificación moderada.
SECTOR NORMATIVO	Uno (1)
SUBSECTOR DE USO	Dos (2)
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	F
ALTURA MÁXIMA	6 pisos
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.7
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	3.5
ANTEJARDÍN	3.5 metros
 AISLAMIENTO LATERAL	No aplica

- 5.1 USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
- 5.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Equipamientos colectivos (educativo de escala zonal y vecinal, cultural de escala zonal y vecinal, salud a escala zonal y vecinal, bienestar social a escala zonal y vecinal, deportivos y recreativos a escala vecinal y local), Servicios Urbanos Básicos (defensa y justicia a escala zonal, abastecimientos de alimentos y seguridad alimentaria a escala zonal, servicios de administración pública a escala zonal), Servicios Empresariales (servicios financieros a escala zonal), Servicios Personales (servicios alimentarios a escala zonal, servicios profesionales y técnicos especializados a escala vecinal y zonal, servicios de comunicación y entretenimiento masivo), Comercio (almacenes,

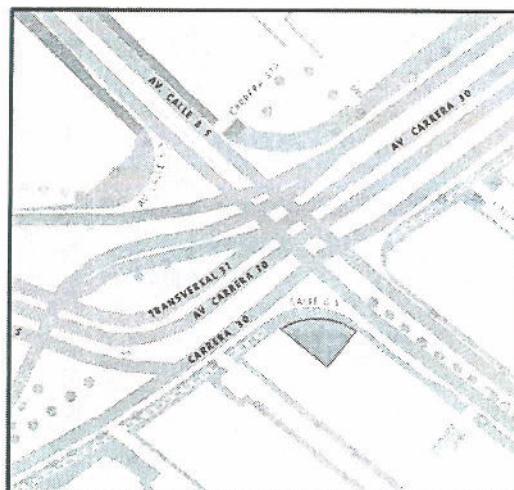
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766 RT N° 47288A

supermercados y centros comerciales hasta 2000 m² de área de ventas, locales con área de ventas hasta 500 m², tiendas de barrio y locales con áreas no mayor de 60 m²).

- 5.3 **USOS RESTRINGIDOS:** Servicios Empresariales (servicios financieros a escala urbana, servicios a empresas e inmobiliarios a escala urbana, servicios de logística a escala urbana), Servicios Personales (servicio de parqueaderos a escala urbana, servicios turísticos a escala urbana), Servicios de Alto Impacto (servicios técnicos especializados a escala zonal, servicios automotrices y venta de combustible a escala zonal y urbana), Comercio (comercio pesado a escala urbana).
- 5.4 **CONSIDERACIONES NORMATIVAS:** El predio por tener frente sobre la Av. Carrera 30 y estar en inmediaciones del sistema de transporte masivo Transmilenio, está cobijado por el Decreto N° 621 de 2016, por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, el cual fue modificado y adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017, sin embargo, el predio NO cumple con todas las condiciones del Artículo 6° del mencionado decreto, el cual establece las condiciones mínimas para acceder a la edificabilidad adicional. El decreto 621 de 2016 busca el englobe de predios y el desarrollo de grandes proyectos urbanísticos que generen una renovación urbana en la ciudad mediante la densificación en altura y espacio público efectivo.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- 6.1 **UBICACIÓN:** El predio se ubica en la esquina suroriental de la Av. Carrera 30 con Calle 8 Sur, con frente sobre las dos vías. Sobre el lote de terreno se levanta una construcción de tres pisos.



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

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.catastrobogeta.gov.co

5

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A

- 6.2 LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son:
- Norte: 16,97 metros con la Av. Carrera 30
 - Sur: 19,50 metros con el predio identificado con el RT N° 47292.
 - Oriente: 16,97 metros con la Calle 8 Sur.
 - Occidente: 26,08 metros con los predios identificados con el RT N° 47289 y 47291
- 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: Irregular.
- 6.5 FRENTE: El predio cuenta con dos frentes por ser esquinero, uno con la Av. Carrera 30 y el otro con la Calle 8 Sur.
- 16,97 metros con la Av. Carrera 30
16,97 metros con la Calle 8 Sur.
- 6.6 FONDO:
- 19,50 metros con el predio identificado con el RT N° 47292.
26,08 metros con los predios identificados con el RT N° 47289 y 47291

6.7 ÁREA TERRENO:

ÍTEM	ÁREA (m ²)
ÁREA RESERVA VIAL	360.15
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	360,15

- 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. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

- 7.1 DESCRIPCIÓN: Casa de tres (3) pisos de altura, con frente sobre la Av. Carrera 30 y Calle 8 Sur, destinado al uso Comercio Puntual y vivienda. Es una construcción levantada aproximadamente en el año 1970 y una edad aproximada de 48 años, según información del SIIC.

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° 2018-1766
RT N° 47288A**

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Se presume Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Concreto columnas y vigas
CUBIERTA	Teja de fibrocemento y plastica
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo a la vista y tercer piso en vidrio templado con marcos en aluminio.
MUROS	En general en ladrillo a la vista y Muros pañetados, estucados y pintados.
PISOS	Halls de acceso y escaleras en retal de marmol; table ceramica y porcelanato en apartamentos; locales en granito lavado y retal de marmol.
CIELO RASO	En general en drywall y entrepisos pañetados, estucados y pintados.
COCINA	Las cocinas de los apartamentos con mobiliario en madera, enchapes en pisos y paredes en tabla ceramica. Cocinas semi-integral con estufa de cuatro puestos, campana extractora, meson en acero inoxidable y griferia cromada.
BAÑOS	De tamaño pequeño, mobiliario sencillo, tres servicios (sanitarios y lavamanos), linea sencilla, pisos y muros en cerámica en zonas húmedas.
CARPINTERIA MADERA	Puertas interiores de los apartamentos.
CARPINTERIA METALICA	Puertas de acceso a los apartamentos. Marcos de puertas interiores y exteriores, y ventanas.
CONSERVACION	Buena
DISTRIBUCION	El predio presenta 4 locales comerciales en el primer nivel. Cada uno cuenta con un baño y dos de ellos presenta cocina. Los pisos 2 y 3 cuentan con 4 apartamentos en cada piso.
EDAD	48 años, aproximadamente (Según información del SIIC)
OBSERVACIONES	La construcción se encuentra subdividida en 4 locales comerciales y 8 apartamentos, asemejándose a un PH, pero jurídicamente NO se encuentra sometido a el régimen de propiedad horizontal, por ende, el predio corresponde a un terreno más una construcción.

Fuente: Visita técnica

7.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN:

UNIDAD	ÁREA (m ²)	EDAD (Años)
2 PISO TEJA	17.60	48
3 PISO TEJA	636.99	48
2 PISO VOLADIZO	15.04	48
TOTAL	669.63	

Fuente: Cuadro de áreas elaborado según RT 47288A del 6 de noviembre de 2018.

7.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL: 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° 2018-1766
RT N° 47288A**

7.4 OTROS:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)
ZONA DURA	139,02
MURO LEVANTADO	13,64

Fuente: Cuadro de áreas elaborado según RT 47288A del 6 de noviembre de 2018.

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

Método de Comparación o Mercado: Técnica valuaria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Dado que el inmueble objeto de avalúo se asemeja a una copropiedad de locales comerciales y apartamentos, se aplicara lo dispuesto en el artículo 19 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el cual establece lo siguiente.

“Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) * (V.U.P)$$

$$A.P. = A.T.C. - A.C.$$

En donde:

V. T. = Valor Total de la propiedad

A.P. = Área Privada

A.T.C. = Área Total Construida

A.C. = Áreas Comunes

V.U. P. = Valor unitario Privado

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.catastrobogeta.gov.co

05-01-FR-07
V.5

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.”

Al obtener valor total del inmueble como lo establece el artículo anterior, se le descuenta el valor de la construcción para obtener el valor del lote como un residuo.

8.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Método de Costo de Reposición. Técnica valuaria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restandole la depreciación acumulada. Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

Método de Costo de Reposición. Técnica valuaria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restandole la depreciación acumulada. Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

9. AVALÚO

9.1 VALOR DEL TERRENO

Teniendo en cuenta el método de valoración escogido, debido a las características del predio, el cual se asemeja a una copropiedad, se realiza investigación de mercado de locales y apartamentos en venta de similares características.

De acuerdo con la investigación de mercado de apartamentos (ver anexo 1) se encontraron tres datos de oferta, los cuales corresponden a apartamentos en edificios usados en el sector, con características similares al predio de estudio; las áreas privadas ofrecidas están entre 65,59 a 75 m², el promedio o media aritmética de los datos de mercado es de \$2.689.698 por metro cuadrado con un coeficiente de variación de 3,86%. A continuación se presenta un resumen del estudio de mercado.

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

9

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A**

Ubicación	Valor Negociado	Valor Parqueadero	Área Priv. (m ²)	Valor m ² Integral
AK 27 2 58	\$ 170.000.000	\$ -	65,59	\$ 2.591.859
KR 26A 4 77	\$ 215.000.000	\$ 19.100.000	70,00	\$ 2.798.571
AC 1 26 26	\$ 220.000.000	\$ 19.100.000	75,00	\$ 2.678.667
Promedio				\$ 2.689.699
Desv. Estandar				\$ 103.797
Coeficiente de Variación				3,86%
Límite Superior				\$ 2.793.496
Límite Inferior				\$ 2.585.902
Valor Adoptado				\$ 2.690.000

De los datos anteriores se adopta un valor cercano al promedio de \$2.690.000 por m², para las unidades de apartamento.

Para el caso de las unidades comerciales (locales) y en busca de lograr encontrar el valor unitario sobre unidad de área privada, se encontraron tres (3) datos de mercado, los cuales corresponden a locales comerciales ubicados sobre corredores viales de actividad comercial, las áreas ofrecidas están entre los 34,00 a 152,00 m², dada las variaciones de ubicación, así como de valores, se describirá las características de cada oferta:

La oferta 1 corresponde a un local comercial sobre la Avenida Calle 1, vía reconocida en el sector por su actividad comercial la cual está influenciada para los servicios al automóvil principalmente, el local cuenta con dos niveles, está en buen estado, se ofrece con un área de privada cercana a los 34,00 m², después de la depuración económica el valor sobre unidad de área es cercana a los \$3.470.000.

La oferta 2 corresponde a un local comercial sobre la Avenida Calle 8^a Sur, vía reconocida en el sector por su actividad comercial, el local cuenta con un nivel espacio abierto con baño, está en tabletas en los pisos, se ofrece con un área de privada cercana a los 42,00 m², después de la depuración económica el valor sobre unidad de área es cercana a los \$3.095.000.

La oferta 3 corresponde a un local comercial sobre la Calle 4, vía reconocida en el sector por su actividad comercial mixta, el local cuenta con un nivel, está en buen estado y remodelado, se ofrece con un área de privada cercana a los 152,00 m², después de la depuración económica el valor sobre unidad de área es cercana a los \$4.177.000.

Los valores encontrados cuentan con un amplio rango de valores, esta diferencia de valor se puede explicar principalmente, por su ubicación, áreas ofrecidas y la capacidad de apropiarse de los usos comerciales.

A continuación se presenta la matriz de los datos de mercados inmobiliarios obtenidos y descritos en los párrafos anteriores:

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.5

10

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A

Ubicación	Valor Negociado	Área Priv. (m ²)	Área Libre Priv. (m ²)	Valor m ² Integral
AC 1 26 58 LC TORRES CTOYAL	\$ 118.000.000	34,00	17,00	\$ 3.470.588
AC 8 SUR 32B 13	\$ 130.000.000	42,00	0,00	\$ 3.095.238
CL 4B 23A 66 LC	\$ 635.000.000	152,00	0,00	\$ 4.177.632

Los anteriores datos permiten establecer un rango para los valores de metro cuadrado integral para inmuebles de tipo local comercial, en ese orden ideas, estamos ante un inmueble objeto de estudio que cuenta con frente sobre vías principales de la malla vial arterial, como lo es la KR 30 y sobre la calle Octava (8va) sur, es decir es esquinero, presentando una ventaja frente a inmuebles del tipo local con un solo frente sobre vía, razón que ubica el valor del metro cuadrado del inmueble sobre los más altos de la muestra. Es así como dada la ubicación del inmueble objeto de estudio, la cual le permite apropiarse fácilmente del uso comercial, se adopta un valor de \$4.170.0000 por m² de área privada, el cual, como se ha explicado, es cercano al valor máximo hallado del mercado para el área donde se desarrollan actividades comerciales.

Con los valores de venta ya establecidos se procedió a la realización del ejercicio de simulación a propiedad horizontal, para lo cual se calcularon las posibles áreas vendibles de apartamentos y locales y las áreas de circulaciones y puntos fijos (hall de acceso, escaleras, cuarto de planta eléctrica, vacíos, etc.), y posteriormente se asignó a éstas el posible valor de venta para los apartamentos y locales de acuerdo con la investigación efectuada para este tipo de inmuebles.

Las circulaciones y puntos fijos se determinaron de acuerdo a la distribución actual del inmueble, el ancho del hall de acceso a segundo piso se proyectó en 1,90 metros, los anchos del resto de halls se proyectaron en 1,10 metros, igualmente que para el ancho de las escaleras de acceso a los apartamentos del segundo y tercer piso, medidas que suelen estandarizarse entre 1 metro y 1,3 metros, los cuales deben ser suficientes para el libre transito de personas y traslado de muebles y enceres propios de usos de residenciales. Los fondos y por ende áreas, se calcularon a escala sobre el RT 47288A mediante el uso de software CAD (Diseño Asistido por Computadora), de tal manera que surrando las áreas que corresponden a: el hall de acceso del primer a segundo piso más las escaleras que los conectan, el área que corresponde a un cuarto de máquina (primer piso), más las áreas de circulación de segundo y tercer piso, se proyectaron en 63,13 metros cuadrados aproximadamente, que se estiman en un 9,43% del área construida, área que no se tendrá en cuenta como área vendible en el ejercicio.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A

ÍTEM	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	% CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS (m ²)	ÁREA CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS (m ²)	ÁREA PRIVADA SIMULADA (m ²)	VR M2 INTEGRAL	VALOR GLOBAL
Piso 1 (Comercio)	228,65		21,04	207,61	\$ 4.170.000	\$ 865.733.700
Piso 2 y 3 (Vivienda)	440,98	9,427%	42,09	398,89	\$ 2.690.000	\$ 1.073.014.100
TOTAL	669,63	9,427%	63,13	606,50		\$ 1.938.747.800

Finalmente, para determinar el valor unitario del terreno, se procedió a descontar del valor total del inmueble resultante del ejercicio de simulación de una propiedad horizontal, el valor de las construcciones obtenido mediante la aplicación del método de reposición, obteniendo como residuo el valor del terreno, como se muestra a continuación:

Valor Total del Inmueble	\$ 1.938.747.800
*Valor de la Construcción	\$ 555.123.270
**Valor Zona Dura	\$ 16.821.420
**Valor muro levantado	\$ 2.400.640
Valor Terreno	\$ 1.364.402.470
Área (m ²)	360,15
Valor m ² Terreno	\$ 3.788.428
Valor m² Adoptado	\$ 3.788.000

De lo anterior se puede concluir que el valor del terreno por m² es de \$3.788.000.

* La determinación del valor actual, así como la metodología está descrita en el ítem como construcción, el cual se encuentra en el ítem posterior 9.2 del presente informe.

** La determinación del valor actual, así como la metodología está descrita en el ítem como Zona Dura, el cual se encuentra en el ítem posterior 9.3 del presente informe.

9.2 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para obtener el valor de la construcción se calculó el valor de reposición a nuevo de la construcción de acuerdo con lo observado en la visita técnica y con base en los presupuestos desarrollados por la UAECD. Una vez obtenido el costo de reposición a nuevo de la construcción se depreció mediante el modelo de Fitts y Corvini, el cual tiene en cuenta la edad y el estado de conservación.

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.catastrobogeta.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A**

Nº	UNIDAD CONSTRUCTIVA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN / m ²	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR m ² ADOPTADO COMERCIAL
1	CONSTRUCCIÓN	48	100	0,48	2	0,37	\$ 1.319.000,00	\$ 490.181,29	\$ 828.818,71	\$ 829.000,00

Ver anexo 2 – Presupuesto de la construcción

9.3 VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

Para determinar el valor de la zona dura y muro levantado se calculó el costo de reposición a nuevo mediante el análisis de precios unitarios de obra realizados por la UAECD y se aplicó solo la depreciación por estado de conservación sin tener en cuenta la depreciación asociada a la edad.

De acuerdo con los lineamientos de la UAECD se aplicó el modelo de depreciación de Heidecke, donde se categoriza el estado de conservación de la siguiente manera:

Estado (Calificación)	Condiciones Físicas	Calificación	Coefficiente
1	Recien restaurado, no requiere reparación.	Optimo	0
1,5		Muy Bueno	0,032
2	Restaurado recientemente menos de 15 años, pero requiere reparaciones de poca importancia.	Bueno	2,52
2,5		Intermedio	8,09
3	Restaurado entre 15 y 30 años, Necesita Reparaciones Sencillas. Enfucamiento pintura, acabados	Regular	18,1
3,5	Restauración antigua, de mas de 30 años, Necesita Reparaciones importantes.	Deficiente	33,2
4	sin restaurar. Necesita Reparaciones Importantes, que implican restaurar totalmente	Malo	52,6
4,5		Muy Malo	75,2
5	Para demolición.	Sin valor	100

El valor para la zona dura y muro levantado, aplicando el modelo de depreciación de Heidecke, que consiste en multiplicar el factor asociado a la conservación por el valor unitario a nuevo de la zona dura, así:

ITEM	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR A DEPRECIAR	DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	1,5	0,03%	\$ 121.000,00	\$ 36,30	\$ 120.963,70	\$ 121.000,00
MURO LEVANTADO	2	2,52%	\$ 181.000,00	\$ 4.561,20	\$ 176.438,80	\$ 176.000,00

Ver anexo 2– Presupuesto de las construcciones.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha su expedición, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, físicas, normativas y económicas (mercado inmobiliario), del inmueble avaluado no sufran cambios, que puedan afectar el valor comercial del predio.
- El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- Las condiciones socioeconómicas y económicas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, dentro de las cuales se incluyen los usos predominantes del sector, los niveles de desarrollo de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.
- 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 centro de desarrollo económico de la ciudad.
- Se aclara que las áreas tanto de terreno como de construcción y anexos fueron suministradas por el solicitante del avalúo, por lo tanto, se hace salvedad de cualquier documento o cualquier diferencia de área de la cual no se haya tenido conocimiento, y en todo caso, el o los valores estarían sujetos a una verificación.

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.catastrobogeta.gov.co

05-01-FR-07
V.5

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A

11. RESULTADO DEL AVALÚO

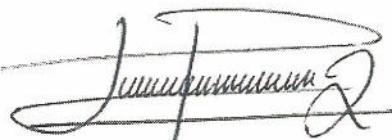
ÍTEM	ÁREA (m ²)	VALOR UNITARIO POR m ²	VALOR TOTAL
Terreno	360,15	\$ 3.788.000,00	\$ 1.364.248.200,00
Construcción	669,63	\$ 829.000,00	\$ 555.123.270,00
Zona Dura	139,02	\$ 121.000,00	\$ 16.821.420,00
Muro levantado	13,64	\$ 176.000,00	\$ 2.400.640,00
AVALÚO TOTAL			\$ 1.938.593.530,00

SON: MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS M/CTE.

OBSERVACIONES:

FECHA: 19 de noviembre de 2018.

Elaborado por:



JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA
PROFESIONAL AVALUADOR

Vo. Bo. July Marcela Rodríguez 
Profesional Control de Calidad

ANEXOS

1. Estudio de mercado
2. Presupuestos de construcción
3. Registro fotográfico
4. Indemnización

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.ca:astrobogota.gov.co

05-01-FR-07
V.5

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



**ALCALDE MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

INFORME TECNICO DE VALOR COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A

RINº 47288A

Anexo 1. Estudio de mercado

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B
Tel: 234-7600 - Info-Línea 1956
www.catastrobogeta.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A**

Anexo 2. Presupuestos de Construcción

Edificación, con acabados del tipo, de 3 piso(s) de altura, Estructura en concreto, muros con Pintado estuco, y la Cubierta en teja.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 9.515.009,69
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 19.447.113,91
3,00	CONCRETO	\$ 51.533.849,64
4,00	MAMPSTERIA	\$ 32.154.657,14
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 5.065.499,12
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 3.688.012,50
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 15.050.877,67
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 7.983.649,65
9,00	CUBIERTA	\$ 23.602.059,36
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 29.345.263,47
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 12.174.653,72
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 11.131.023,37
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 6.884.865,06
14,00	VIDRIOS	\$ 241.201,80
15,00	PINTURA	\$ 11.695.057,59
16,00	CERRAJERIA	\$ 911.376,00
17,00	EXTERIORES	\$ 3.303.610,96
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 17.645.560,03
19,00	PERSONAL	\$ 53.122.975,50
Total presupuesto		\$ 314.496.316,17
M2 costo directo		\$ 1.177.888,82
M2 costo indirecto	12%	\$ 141.346,66
Valor total n°2		\$ 1.319.235,48
Valor total n°2 redondeado		\$ 1.319.000,00

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A**

Presupuesto Zona Dura

Anden en concreto sin bordillo (Fundido in situ)

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 2.029.949,60
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		\$ 9.662.703,00
M2 costo directo		\$ 120.783,79
M2 costo indirecto	0%	\$ -
Valor total m2		\$ 120.783,79
Valor total m2 redondeado		\$ 121.000,00

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

18

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A**

Presupuesto muro levantado

Muro Levantado		
----------------	--	--

Cosecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 114.725,80
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 830.802,66
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 3.030.216,00
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERIA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 3.477,50
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ -
Valor total costo directo		\$ 7.979.221,96
Valor metro costo directo		\$ 180.873,73
Valor metro costo indirecto 12%		
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 180.873,73
Costo total redondeando sugerido		\$ 181.000,00

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A

Anexo 4. Registro fotográfico

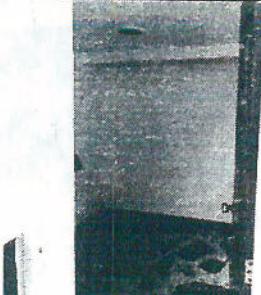
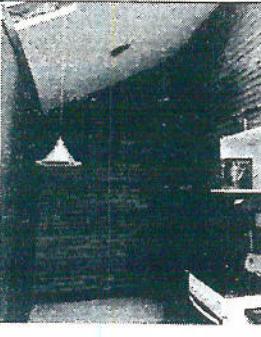
	
ENTORNO	ENTORNO
	
FACHADA	LOCALES COMERCIALES
	
HALL ACCESO PRIMER PISO	HALL ACCESO APARTAMENTOS

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.caastrobogota.gov.co

05-01-FR-07
V.5

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A

	
HALL ACCESO APARTAMENTOS SEGUNDO PISO	HALL ACCESO APARTAMENTOS SEGUNDO PISO
	
HABITACIÓN TIPO APTO 2 PISO	BAÑO TIPO APTO 2 PISO
	
COCINA APTO 2 PISO	HALL ACCESO APTOS TERCER 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 196
www.catastro.bogota.gov.co

05-01-FR-07
 V.5

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
www.bogota.gov.co
2018-1766

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-1766
RT N° 47288A

HALL ACCESO APTOS 3 PISO	SALA COMEDOR APTO 3 PISO
BAÑO APTO 3 PISO	COCINA APTO 3 PISO
HABITACIÓN APTO 3 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 196
www.catastrobogota.gov.co

05-01-FR-07
V.S

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
ESTADO DE COLOMBIA
CATASTRO DISTRITAL

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1766
RT 47288A- IDU

12. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL

Dirección	KR 30 8 08 SUR	CHIP	AAA0012PWWF
Registro Topográfico	47288A	Código Sector	002107 28 11 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno con construcción	Matricula Inmobiliaria	050S00173302

2. DAÑO EMERGENTE

ÍTEM	Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$ 62.054.518
2.2 - Gastos de Descorrelación de Servicios Públicos	\$ 5.933.335
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0
2.4 - Gastos de Publicidad	\$ 0
2.5 - Gastos de Bodega 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
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$ 67.987.853

3. LUCRO CESANTE

3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$ 0
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE	\$ 0

4. AVALUO INDEMNIZACIÓN

4.1 TOTAL AVALUO INDEMNIZACIÓN	\$ 67.987.853
Son:	SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE

OBSERVACIONES:

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: 19/11/20 8

Elaborado por:

Leidy Canon Vargas
LEIDY MARGIORET CANON VARGAS

Profesional Avaluador

VoBo. Control de Calidad: July Marcela Rodriguez Mustafa

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal 111131
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel. 234 7600 - Info Línea 195
www.catastrobogeta.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

20122 Aprobado por el Consejo
de Calidad. Cédula

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1766
RT 47288A- IDU

22

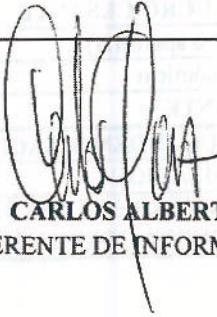
13. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 1.938.593.530
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 1.938.593.530
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 67.987.853
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 67.987.853
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 2.006.581.383

Son: DOS MIL SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE

OBSERVACIONES:

Fecha: 19/11/2018


CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONOMICA (E)

VoBo. Control de Calidad: July Marcela Rodriguez Mustafa

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 9 y 11 del informe técnico presentado por el profesional avaluador 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.catastrobogeta.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
ESTADO DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE BOGOTÁ D.C.
Gobernación de Bogotá D.C.

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1766
RT 47288A- IDU

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

Dirección	KR 30 8 08 SUR		
Chip	AAA0012PWWF	Registro Topográfico	47288A
Avalúo Comercial			\$ 1.938.593.530

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 5.815.781
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 1.104.998
Tarifa adicional sobre gastos notariales			\$ 58.593
Copias (12 páginas)	12	\$ 3.600	\$ 43.200
IVA Copias (19%)			\$ 8.208
No de Copias	3		\$ 154.224
Recaudo a Terceros			\$ 58.600
Gastos Escrituración			\$ 7.133.603
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 10.700.405
Total Gastos de Escrituración			\$ 10.700.405
REGISTRO			
Gastos de registro	0.75%		\$ 14.539.451
Sistematización y Conservación documental		2%	\$ 290.789
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 22.245.360
Total Gastos Registro			\$ 22.245.360
BENEFICENCIA			
Gastos de beneficencia (1.0%)			\$ 19.385.935
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 29.078.903
Costos Administrativos	150%	\$ 19.900	\$ 29.850
Total Gastos Beneficencia			\$ 29.108.753
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 62.054.518

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 cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014

CALCULO GASTOS DE DESCONECCIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codense	Retiro acometida y medidor	13	\$ 153.095,00	\$ 1.990.235
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.	3	\$ 198.580,00	\$ 595.740
	Suministro tapón macho de hg 6"	3	\$ 0,00	\$ 0
Gas Natural	Suspensión definitiva	8	\$ 418.420,00	\$ 3.347.360
TOTAL GASTOS DESCONECCIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$ 5.933.335

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 tarifaria 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.catastrobogeta.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1766

RT 47288A- IDU

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

Dirección	KR 30 8 08 SUR		
Chip	AAA0012PWWF	Registro Topográfico	47288A

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	\$ 0	\$ 0,00	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 0

Fuente:

Liquidación Secretaría 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 26 – 90
Código postal 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info Línea 195
www.catastrobogo:gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1766
RT 47288A- IDU

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

Dirección	KR 30 8 08 SUR		
Chip	AAA0012PWWF	Registro Topográfico	47288A

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
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

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
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:

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
Sanciones	0	0
Indemnizaciones	0	0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACION 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.catastrobogeta.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-1766
RT 47288A- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	KR 30 8 08 SUR		
Chip	AAA0012PWWF	Registro Topográfico	47288A

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
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 26 – 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