

DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS
DESCUENTO POR EFECTO DEL MAYOR GENERADO POR ANUNCIO DEL PROYECTO

RT: 47564
AVALÚO: 2017-1270
DIRECCIÓN: CL 163 A 7 27

Item	Valor Unitario	Descuento 5,52%	Valor Terreno a Ofertar	Area en m ²	Subtotal
Terreno	\$ 2.350.000	\$ 129.720	\$ 2.220.280	168,40	\$ 373.895.152
1 PISO TEJA	\$ 112.000			5,41	\$ 605.920
Porton Metalico	\$ 233.000			18,72	\$ 4.361.760
Muro	\$ 566.000			15,72	\$ 8.897.520
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)					\$ 387.760.352

SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE

AVALÚO INDEMNIZACIÓN

DAÑO EMERGENTE			
Item	Valor Sin Aplicar Descuento a Terreno	Valor Aplicando Descuento a Terreno	Subtotal
Gastos de Notariado y Registro	\$ 5.273.231	5.002.466	\$ 5.002.466
Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 1.708.050
Gastos de Adecuación de áreas remanentes			\$ 11.999.966
TOTAL DAÑO EMERGENTE			\$ 18.710.482

LUCRO CESANTE \$ 0,00

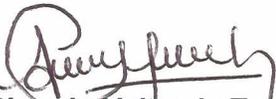
TOTAL INDEMNIZACIÓN \$ 18.710.482

SON: DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE

TOTAL AVALÚO COMERCIAL \$ 406.470.834

SON: CUATROCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE

Aprobado:


Ricardo Valencia Tovar
Asesor Contratista DTDP

Fecha:

20/12/2018

~~X~~

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

Nombre del funcionario que realiza la verificación:

Eduardo Sierra Zamora

Empresa Contratista:

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CATASTRO DISTRITAL

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T:

47564

Fecha:

3-dic-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

Nº	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, notaría 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		



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 21-11-2018 03:10:45

Unidad Administrativa Especial
Catastro

Contestar Cite Este Nr.:2018EE56230 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: Sd:6111 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/GO
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU// MARIA DEL PIL
ASUNTO: RESPUESTA A LAS SOLICITUDES DE COMPLEMENTACIÓN I
OBS: ANEXO: 1 CARPETA (6 LUCROS)-N° AVALUO RT

Doctora

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios
Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.
Calle 22 N° 6 - 27
Código postal: 110311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ S.A.
Unidad Administrativa Especial
Catastro
No. 20185261242682 de 26/11/2018 10:47 a.m.
Remite: (OEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
Dep.: Dirección Técnica de Predios
Anexos: 1 CARPETA
Novedad:



Asunto: Respuesta a las solicitudes de Complementación de los Avalúos Técnicos Indemnizatorios.

Referencia: Proyecto Contrato Interadministrativo 1081 de 2016. Proyecto Troncal Caracas desde la Estación Molinos hasta el Portal USME-Proyecto Transmilenio KR 7-Proyecto Transmilenio KR 7 Desde La CL 32 Hasta la CI 200

Respetada Doctora María del Pilar:

De la manera más atenta y en atención a las solicitudes realizadas por ese despacho, nos permitimos enviar las complementaciones del valor de indemnización, con base en los documentos aportados por medio del oficio y relacionados a continuación.

N°	N° AVALUO	RT	RAD	DIRECCION	DTDP	ER
1	2017-1163	47614	2017-1437914	AK 7 189B 11	20183251055401	2018ER29760
2	2017-1201	47739	2017-1501577	CL 50B SUR 5Z 94	20183251014441	2018ER28591
3	2017-1270	47564	SIN RAD	CL 163A 7 27	20183250894001	2018ER25389
4	2018-0575	47725	SIN RAD	KR 9 51 24 SUR	20183250951271	2018ER27237
5	2018-0826	47396A	2017-1193169	CL 51 6 35	20183251055411	2018ER29761
6	2018-1401	24905	SIN RAD	KR 14 56 50 SUR	20183250951241	2018ER27249

Cordialmente,

CAREOS ALBERTO GÓMEZ SILVA
Subgerente de Información Económica (E)
cgomez@catastrobogota.gov.co

Elaboró: Alfredo Bermúdez Roa / SIE
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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

**INFORME TÉCNICO DE
AVALÚO COMERCIAL**

**N° 2017-1270
RT N° 47564 - IDU**

**DIRECCIÓN INMUEBLE
CL 163A 7 27**



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL**

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

BOGOTÁ D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU).
- 1.2 RADICACIÓN: 2017-1540505
- 1.3 PROPÓSITO DEL AVALÚO: Adquisición, en concordancia con la petición del IDU
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Comercio
- 1.5 DIRECCIÓN: CL 163A 7 27
- 1.6 CHIP: AAA0108MEAW
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 163A A7-67
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 008505, barrio San Cristóbal Norte
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Comercio en corredor comercial
- 1.10 FECHA DE VISITA: 15 de diciembre de 2017

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: No Aplica
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No Aplica
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N-01089180
Fuente: Folio de matricula inmobiliaria aportada.



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1270
RT N° 47564 - IDU**

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El inmueble se encuentra ubicado en el sector San Cristóbal Norte (008505), delimitado de la siguiente manera:

- Norte: Con la Calle 165.
- Sur: Con la Avenida Calle 161.
- Oriente: Con la Avenida Carrera 7.
- Occidente: Con la Avenida Carrera 9.



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

3.2 **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector presenta una actividad principalmente residencial heterogénea, con comercio local en los corredores de la Avenida Carrera 7, Calles 161 y 163A; también se presentan inmuebles dotacionales como la Estación de Policía de Usaquén y el Colegio Distrital Cristóbal Colón. El Sistema Integrado de Transporte Público SITP y busetas prestan su servicio de transporte público.

3.3 **ACTIVIDAD EDIFICADORA:** Actualmente se considera baja, las construcciones que hay consisten en casas de 1, 2, 3 y 4 pisos con el sistema de autoconstrucción y conjuntos multifamiliares de 4 y 8 pisos con sótano sobre la Calle 165.

- 3.4 **ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** El predio objeto de avalúo se localiza en un sector de estrato tres (3), 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.
- 3.5 **VÍAS DE ACCESO:** El sector se encuentra servido de buenas condiciones de acceso, las cuales están dadas por las siguientes vías: Avenida Calle 170, Avenida Carrera 7, Avenida Carrera 9, Avenida Calle 161 y Calle 163A; estas vías presentan en general buen estado y permiten al acceso a diferentes rutas de transporte público como el Sistema Integrado de Transporte Público SITP y busetas.
- 3.6 **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:** El sector cuenta con los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía eléctrica, gas natural y Alumbrado público.

4. 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 377 del 13 de Septiembre de 2006
UPZ	11 – SAN CRISTOBAL NORTE
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CONSOLIDACIÓN
MODALIDAD	CON CAMBIO DE PATRÓN
ÁREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS
ZONA	COMERCIO AGLOMERADO
SECTOR NORMATIVO	5
SUBSECTOR DE USO	COMERCIO-COMERCIO VECINAL B
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	5B
ALTURA MÁXIMA	Dos (2) pisos
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante
ANTEJARDÍN	No aplica
AISLAMIENTO LATERAL	No exige
AISLAMIENTO POSTERIOR	No exige
PLANO URBANISMO	U41/4-3
DECRETO URBANIZACION	681 de 12 de Agosto de 1970



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1270
RT N° 47564 - IDU**

4.1 USOS PRINCIPALES:

COMERCIO ZONAL:
ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 M2 DE ÁREA DE VENTAS.
COMERCIO VECINAL:
LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2 (escala vecinal A).
TIENDAS DE BARRIOS Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR A 60M2 (escala vecinal B).

4.2 USOS COMPLEMENTARIOS:

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS:
VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:
EDUCATIVO (escala zonal y vecinal)
CULTURAL (escala zonal y vecinal)
SALUD (escala urbana y zonal)
BIENESTAR SOCIAL (escala zonal y vecinal)
CULTO (escala zonal y vecinal)
DEPORTIVOS Y RECRETATIVOS (escala vecinal)

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS:
SEGURIDAD CIUDADANA (escala zonal)
DEFENSA Y JUSTICIA (escala zonal)
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (escala urbana y zonal)

SERVICIOS EMPRESARIALES:
SERVICIOS FINANCIEROS (escala urbana)
SERVICIOS EMPRESARIALES E INMOBILIARIOS (escala urbana)
SERVICIOS DE LOGÍSTICA (escala urbana)

SERVICIOS PERSONALES:
SERVICIOS DE PARQUEADERO (escala urbana)
SERVICIOS ALIMENTARIOS (escala zonal)
SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS (escala zonal y vecinal)
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS (escala zonal A, zonal B y vecinal)
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO:

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1270 RT N° 47564 - IDU

SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS (escala zonal)

4.3 USOS RESTRINGIDOS:

SERVICIO DE ALTO IMPACTO:

SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES (escala zonal)

4.4 OBSERVACIONES NORMATIVAS: Se rige por lo dispuesto en los artículos 346, 347 y 366 a 371 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).



Fuente: plano urbanístico de legalización U41/4-3

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- 5.1 UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la localidad de Usaquén, en el barrio San Cristobal norte sobre la Calle 163A, costado sur, al occidente de la AK 7, con disposición medianera.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1270 RT N° 47564 - IDU

5.7 ÁREA TERRENO:

TERRENO	ÁREA RESERVA VIAL (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
Reserva Vial	168,40	
Total		455,66
Sobrante		287,26

Fuente: RT N° 47564 - IDU elaborado en septiembre de 2017

5.8 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía eléctrica, Alumbrado público.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 DESCRIPCIÓN: Predio medianero, el área a avaluar consiste en un área blanda y una (1) edificación de (1) piso en cubierta de teja, utilizada como baño.

ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Sin cimentación.
ARMAZÓN	Mampostería estructural
CUBIERTA	Teja de asbesto sobre cercha de madera.
ACABADOS	
FACHADA	Pañete y pintura. Puerta de doble hoja con puerta peatonal enmarcada en el centro de la misma.
MUROS	Fachada con muro en Pañete, estuco y pintura.
PISOS	Zona blanda
CIELO RASO	N.A
ACABADOS	
COCINA	N.A
BAÑOS	Un (1) baño social, con enchape en pisos en tableta cerámica, sin división de ducha, mobiliario linea estándar (sanitario y lavamanos) y muros con pañete y pintados, sin accesorios.
CARPINTERÍA MADERA	Puerta interna.
CARPINTERÍA METÁLICA	Puertas y ventanas exteriores.
CONSERVACIÓN	Regular en general.
DISTRIBUCIÓN	Zona Blanda y construcción en el costado nor-oriental.

8

6.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ÍTEM		ÁREA (m ²)
1	1 Piso Teja	5,41

Fuente: RT N° 47564 - IDU elaborado en septiembre de 2017

Edad:

ÍTEM		EDAD
1	1 Piso Teja	48

Fuente: SHIC

6.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica

6.4 OTROS:

ITEM	ÁREA (m ²)
Portón metálico (h=3,9 ;A=4,8)	18,72
Muro (h=3,9; A=4,03)	15,72

Fuente: Medidas tomadas en terreno

NOTA 1: No se realiza la reposición del muro de cerramiento comprendido entre D-J y J-B, debido a que en la solicitud de avalúo no son suministradas las dimensiones, ni análisis estructural.

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.

7.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO:

Se realizó estudio de mercado con predios de similares características físicas del mismo sector catastral y sectores aledaños, a las que se les descuenta el valor de la construcción, a los valores resultantes de metro cuadrado de terreno se les aplica un tratamiento estadístico según lo contemplado en el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, con esta información económica, se procedió a calcular el valor comercial del terreno del predio de la referencia:



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1270 RT N° 47564 - IDU

Nº.	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M2	ÁREA CONST M2	VM TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR M2 INTEGRAL	OBSERVACIONES	FOTO
1	CL 96A 7B 28	\$ 1.100.000.000,00	\$ 1.100.000.000,00	378,00	370,00	\$ 2.886.772,49	\$ 502.000,00	\$ 3.216.216,22	16/06/2017-286777 CONTACTO SR CARLOS BUENDIA TEL 315894952 TOMA OFERTA 14/02/2017	
2	CL 96A 7F 43	\$ 1.000.000.000,00	\$ 990.000.000,00	321,00	373,00	\$ 2.437.788,36	\$ 449.000,00	\$ 2.546.916,83	CONTACTO TEL 3142760945 OFERTA TOMADA 21/03/2017	
3	CL 96A 8 27	\$ 680.000.000,00	\$ 680.000.000,00	290,00	141,10	\$ 2.356.500,38	\$ 477.000,00	\$ 4.876.277,11	CONTACTO SR OCTAVIO JIMENEZ TEL 3000956404 TOMA OFERTA 29/02/2017 PROMESA NEGOCIADO CON PROMESA DE COMPRAVENTA AL MOMENTO DE LA LLAMADA	
PROMEDIO						\$ 2.484.000,00				
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						450000,99				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						0,25%				
LÍMITE SUPERIOR						\$ 2.639.000,00				
LÍMITE INFERIOR						\$ 2.329.000,00				
VALOR ADOPTADO						\$ 2.350.000,00				

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de casas y casa lotes situados en el sector de localización, encontrándose doce (12) ofertas de venta en el sector de alguna manera comparables. Y de ellas se seleccionaron tres (3) que corresponden a la 9, 7 y 11.

El valor del terreno asignado es el producto del análisis estadístico de las ofertas encontradas al interior del sector, que presentan características similares en cuanto a su ubicación o proximidad con respecto a la Avenida Calle 163A y cercanos a la Avenida Alberto Lleras Camargo (Avenida Carrera 7), su vocación de uso de tendencia residencial-comercial, las diferentes cabidas superficiarias de terreno que presenta la zona objeto de estudio.

Realizado el análisis estadístico de los valores de terreno resultantes de estas 3 ofertas, se encuentran valores m² de terreno entre \$2.350.000 y \$2.650.000, de las cuales se obtiene el valor promedio de \$2.484.000 por m², con un límite inferior de \$2.329.000 por m² y un límite superior de \$2.639.000 por m², adoptándose el valor de **\$2.350.000** por estar los datos seleccionados con áreas menores al predio en estudio.

7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

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.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1270 RT N° 47564 - IDU

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:

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

En donde:

V_c = Valor comercial
 C_t = Costo total de la construcción
 D = Depreciación
 V_t = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

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

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo – PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), 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:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	
1	1 Piso en Teja	48	70	68,57%	3,5	71,63%	\$ 396.000	\$283.637	\$112.363	\$ 112.000

Fuente Edad: SIIC

Para la fachada del predio, compuesta por un muro y portón metálico se determinó de acuerdo al presupuesto de obra anexo.

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

11

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1270 RT N° 47564 - IDU

Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

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

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

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

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.

- 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

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN HEIDECKE					
ÍTEM	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR A DEPRECIAR (\$)	VALOR DEPRECIADO (\$)	VALOR ADOPTADO (\$)
Portón metálico (h=3,90; L=4,80)	3,00	0,1810	285.000	233.415	233.000
Muro (h=3,90; A=4,03)	3,00	0,1810	691.200	566.093	566.000



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1270 RT N° 47564 - IDU

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.

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que 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, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

Las áreas fueron tomadas del registro topográfico suministrado por el IDU.

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

No se realiza la reposición del muro de cerramiento comprendido entre D-J y J-B, debido a que en la solicitud de avalúo no son suministradas las dimensiones, ni análisis estructural.

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

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 DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1270 RT N° 47564 - IDU

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





**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1270
RT N° 47564 - IDU**

9. RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: CL 163A 7 27

AVALÚO POR MERCADO				
ITEM	ÁREA (m2)	UNIDAD	VALOR UNITARIO \$	SUBTOTAL \$
Área de Terreno	168,4	M2	\$ 2.350.000,00	\$ 395.740.000,00
1 Piso Teja	5,41	M2	\$ 112.000,00	\$ 605.920,00
Portón metálico (h=3,9 ;A=4,8)	18,72	M2	\$ 233.000,00	\$ 4.361.760,00
Muro (h=3,9; A=4,03)	15,72	M2	\$ 566.000,00	\$ 8.897.520,00
TOTAL				\$ 409.605.200,00

SON: CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

OBSERVACIONES: El presente informe anula y reemplaza el informe de fecha 22 de diciembre de 2017 por solicitud del IDU mediante oficio Radicado DTDP 20183250046941 (UAECD 2018ER2047) y DTDP 20183250711691 (UAECD 2018ER20542).

FECHA: 31 de agosto de 2018

ELABORADO POR:

ANA RUTH MOLANO ROJAS
Profesional Avaluador

Vo. Bo. Diana María Loaiza Barragán
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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1270
RT N° 47564 - IDU**

ANEXOS

ESTUDIO DE MERCADO
REGISTRO FOTOGRÁFICO
PRESUPUESTO PARA MURO
CALCULO DEL PRECIO DE LIQUIDACIÓN DESCONTANDO EL MAYOR VALOR
GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO

No. Avalúo 2017- 1270
IDENTIFICADOR (RT No. 47564 - IDU)
CALCULO DEL PRECIO DE LIQUIDACION
DESCONTANDO EL MAYOR VALOR GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO

Valor M2 Terreno 2017	Indice efecto proyecto según decreto 2729/2012	Valor Total de Terreno descontando Anuncio	Valor Total de Construcción 2017	Precio de Liquidacion descontando el anuncio del proyecto
\$ 2.350.000	5,52%	\$ 373.895.152	\$ 13.865.200	\$ 387.760.352

FECHA: 31 de Agosto de 2018

ELABORADO POR: Ana Ruth Molano Rojas



ANA RUTH MOLANO ROJAS

Profesional Avaluador

Vo. Bo. Profesional A valuator: Cindy Yolimar Rojas García y Vo.Bo.

Vo. Bo. Profesional Control de Calidad: Diana María Loaiza y Vo.Bo



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-1270
RT N° 47564 - IDU

ANÁLISIS OFERTA INMOBILIARIA SECTOR 008505 SAN CRISTOBAL NORTE

No.	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M2	ÁREA CONST M2	VR/PTERRENO	VALOR/M2 CONST	VALOR/M2 INTEGRAL	OBSERVACIONES	FOTO
1	CL 163A 7B 218	\$ 1.180.000.000,00	\$ 1.150.000.000,00	378,00	370,00	\$ 2.668.772,48	\$ 502.000,00	\$ 3.218.216,22	foca 2017-269777 CONTACTO SR CARLOS BUENIA TEL. 3153684662 TOMA OFERTA 14/10/2017	
2	CL 163A 7F 43	\$ 1.000.000.000,00	\$ 950.000.000,00	321,00	373,00	\$ 2.437.786,36	\$ 448.000,00	\$ 2.548.916,66	CONTACTO TEL. 3142702945 OFERTA TOMADA 21/12/2017	
3	CL 163A 4Z 7	\$ 680.000.000,00	\$ 680.000.000,00	260,00	141,10	\$ 2.356.520,38	\$ 477.000,00	\$ 4.819.277,11	CONTACTO SR OCTAVIO JIMENEZ TEL. 300265404. TOMA OFERTA 21/12/2017. PROMESA DE COMPRAVENTA AL MOMENTO DE LA LLAMADA	
PROMEDIO						\$ 2.484.000,00				
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						155303,96				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6,25%				
LÍMITE SUPERIOR						\$ 2.639.000,00				
LÍMITE INFERIOR						\$ 2.329.000,00				
VALOR ADOPTADO						\$ 2.350.000,00				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017-1540505	Nomenclatura CL163A 7 27
Fecha Visita	15/12/2017	Código Sector 008505 13 74 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	N° Avalúo 2017- 1270



VISTA DEL SECTOR SOBRE LA CALLE
163 A



VISTA CALLE 163 A HACIA EL ORIENTE



FACHADA DEL PREDIO



NOMENCLATURA

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	2017-1540505	Nomenclatura CL163A 7 27
Fecha Visita	15/12/2017	Código Sector 008505 13 74 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	N° Avalúo 2017- 1270



VISTA INTERIOR DEL PREDIO



DETALLE CONSTRUCCIÓN BAÑO



DETALLE PORTON ACCESO



DETALLE PUERTA Y TECHO

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1270
RT 47564- IDU

10. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 163A 7 27	CHIP	AAA0108MEAW
Registro Topográfico	47564	Código Sector	004505 94 20 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno con construcción	Matricula Inmobiliaria	050N01089180
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 5.273.231
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 1.708.050
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$ 0
2.4 - Gastos de Publicidad			\$ 0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$ 0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$ 0
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$ 0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de replazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 11.999.966
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$ 18.981.247
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. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 18.981.247
Son:	DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: Adquisición Parcial. El presente informe modifica la indemnización realizada al informe de avalúo 2018-1270 enviada el 14/11/2018, por solicitud directa del IDU - DTD 20183250985711 (radicado UAECD 2018ER28018).			

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: 28/11/2018

Elaborado por:


NILCY MARLENY GÁMEZ RINCÓN
Profesional Avaluador

VoBo. Control de Calidad: Nelson Javier Morales Mejo

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

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto de Desarrollo Urbano
No. 20185261306452 de 11/12/2018 02:06 p.m.
Remite: (OEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
Dep.: Dirección Técnica de Predios
Anexos: 1 CARPETA
Novedad:

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



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

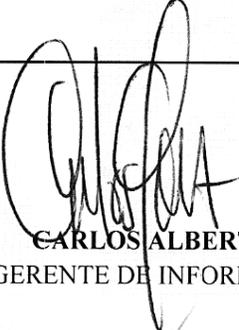
INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1270
RT 47564- IDU

2

11. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 409.605.200
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 409.605.200
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 18.981.247
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 18.981.247
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 428.586.447
Son: CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES: Adquisición Parcial. El presente informe modifica la indemnización realizada al informe de avalúo 2018-1270 enviada el 14/11/2018, por solicitud directa del IDU - DTDP 20183250985711 (radicado UAECD 2018ER28018).	

Fecha: 28/11/2018


CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONOMICA (E)

VoBo. Control de Calidad: Nelson Javier Morales Melo

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 Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1270
RT 47564- IDU

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

Dirección	CL 163A 7 27		
Chip	AAA0108MEAW	Registro Topográfico	47564
Avalúo Comercial		\$ 409.605.200	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	111251162	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 1.228.816
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 233.475
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			\$ 1.648.515
Porcentaje a aplicar 50%			\$ 1.648.515
Total Gastos de Escrituración			\$ 1.648.515
REGISTRO			
Gastos de registro	0,75%		\$ 3.072.039
Sistematización y Conservación documental		2%	\$ 61.441
Porcentaje a aplicar 0%	50%		\$ 1.566.740
Total Gastos Registro			\$ 1.566.740
BENEFICENCIA			
Gastos de beneficencia (1,0%)			\$ 4.096.052
Porcentaje a aplicar 50%	50%		\$ 2.048.026
Costos Administrativos	50%	\$ 19.900	\$ 9.950
Total Gastos Beneficencia			\$ 2.057.976
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 5.273.231

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0858 del 31 de Enero de 2018)
Ley 1637 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 unicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

CALCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Traslado acometida y medidor	1	\$ 268.740,00	\$ 268.740
Acueducto - EAAB	Acometida de 1/2" de Diametro Corriente de Cajilla para acometida de 1/2", Corte especial de servicio de acueducto desde la red, traslado de medidor	1	\$ 1.439.310,00	\$ 1.439.310
	Nuevas acometidas de 1/2" en piso y nu	1	\$ 0,00	\$ 0
Gas Natural	Traslado	0	\$ 418.820,00	\$ 0
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$ 1.708.050

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 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1270
RT 47564- IDU

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

Dirección	CL 163A 7 27		
Chip	AAA0108MEAW	Registro Topográfico	47564

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616	2	\$ -	\$ -
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$ 0

Fuente: co.ización

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente	0	0	0	0
Publicidad Nueva	0	0	0	0
				\$ 0

Fuente:

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

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

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

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

Fuente:

Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital

Nota:

De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0% del Impuesto Predial.

CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)

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

Fuente:

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



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

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1270
RT 47564- IDU**

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

Dirección	CL 163A 7 27		
Chip	AAA0108MEAW	Registro Topográfico	47564

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO

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

Fuente: Cotización

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Reposición de fachada	Presupuesto de reposición y adecuación de Áreas Remanentes Ortíz	1	\$ 11.999.966	\$ 11.999.966
0	0	0	\$ -	\$ 0
0	0	0	\$ -	\$ 0
0	0	0	\$ -	\$ 0
				\$ 0
				\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				\$ 11.999.966

Fuente: Presupuesto reportado por el IDU mediante oficio DTDP 20173251341011 (UAECD 2017ER28123) del 05 de diciembre de 2017, realizado por el Ing. Juan Guillermo Jiménez y la Ing. Adriana Yadhith Velásquez Ortiz.

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

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

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.cc

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1270
RT 47564- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	CL 163A 7 27		
Chip	AAA0108MEAW	Registro Topográfico	47564

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	6	\$ 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**