

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: 50869

Fecha: 28-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		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
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		
OBSERVACIONES				
<p>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolucion 620 de 2008 del IGAC</p>				
<p>Fecha solicitud revisión: <u> N/A </u></p> <p>Fecha recibo revisión: _____</p> <p>Fecha solicitud impugnación: _____</p> <p>Fecha recibo impugnación: _____</p>				



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

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 27-12-2018 02:32:32

Contestar Cite Este Nr.:2018EE62537 O 1 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: Sd:6884 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/GO
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU// MARIA DEL PIL
ASUNTO: RTA SOLICITUD AV COMERCIAL 2018-2050 - RAD 2018-15
OBS: ANEXO 1 CARPETA AV 2018-2050 RT 50869

Bogotá D.C.

Doctora
MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO
Directora Técnica de Predios
Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.
Calle 22 N° 6 - 27
Bogotá D.C.
Código postal: 110311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto de
Desarrollo Urbano



No. 20185261361812 de 27/12/2018 04:39 p.m.

Remite: (OEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO

Dep.: Dirección Técnica de Predios

Anexos: 1 CARPETA

Novedad:

Asunto: Respuesta a solicitudes de Elaboración de Avalúos Comerciales -

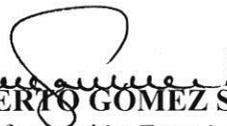
Referencia: Contrato 0829 de 2017. Proyecto Trocal Centenario (Av. 13 desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con KR 50).

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 se remite el avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	AVALUO	DIRECCION	RADICACION	ER
50869	2018-2050	AC 17 134A 33	2018-1535156	2018ER29686

Cordialmente,


CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA
Subgerente de Información Económica

cgomez@catastrobogota.gov.co

Elaboró: Ivonne Cubides /SIE

Revisó: Elmer Alveiro Caicedo /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**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital



2018 - 2050

RT No. 50869

DIRECCION INMUEBLE

AC 17 134A 33

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: Instituto De Desarrollo Urbano
- 1.2. RADICACIÓN: 2018 1535156
- 1.3. TIPO DE AVALUO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0140JRXS
- 1.6. CEDULA CATASTRAL: 105401502700000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 006532 - Kasandra
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Com
- 1.9. FECHA VISITA: 09/11/2018

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No Aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01233358

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
AREAS	Registro topográfico No. 50869 de oct. de 2018
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2018 - 1535156
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
LINDEROS	Registro topográfico No. 50869 de oct. 2018



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en el sector Kasandra (006532), el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- Por el norte: Con la Avenida Calle 17, que lo separa del sector catastral Puente Largo (006532).
- Por el oriente: Con la diagonal 14D Bis, calle 14D y diagonal 14 que lo separan del Río Bogotá.
- Por el occidente Con límite posterior predios que tienen su frente sobre la carrera 134A , que lo separa del sector Vereda El Chanco Rural II (105401)
- Por el sur: Con la calle 137, que lo separa del sector El Chanco (205402).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La zona presenta una gran mixtura de usos que van desde el uso residencial, hasta el industrial. Sobre el eje de la Avenida Centenario (AC 17) se desarrollan usos de servicios y comercio pesado, además sobre las carreras próximas a la Avenida Centenario (AC 17) se observan usos de comercio local y servicios.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Es baja, teniendo en cuenta que en la zona no se observan proyectos en construcción, sin embargo, se observan mejoras y adecuaciones en edificaciones existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 006532 50, a la cual se le asignó el estrato dos (2), 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. VIAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al sector es la Avenida Centenario (AC 17) la cual es un eje vial de integración regional, pavimentado en aceptable estado.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las 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. A la fecha la UPZ 77 - Zona Franca a la cual pertenece el inmueble objeto de avalúo no se encuentra reglamentada, por lo tanto y atendiendo el régimen de transición, el predio se encuentra reglamentado en los términos del Acuerdo 6 de 1990.

Normativa Urbanística	Acuerdo 6 de 1990. A-RG-03-3C
Área Actividad	Residencial
Tratamiento Urbanístico	Actualización
Sector Normativo	0
Subsector Uso	No Aplica
Subsector Edificabilidad	No Aplica
Altura Máxima	3 pisos (8,58 m. Según lo establecido por la Aeronáutica Civil)
Tipología Construcción	Continua
Índice Ocupación	No Aplica
Índice Construcción	No aplica
Aislamiento Lateral	No Aplica
Antejardín	No exige

5.1. USOS PRINCIPALES

Vivienda

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio de cobertura local IA y IB, zonal IIA y IIB, del metropolitano IIIC técnicamente



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

campos de tejo y bodegas.

El uso de estaciones de servicio de llenado completo únicamente sobre vías arterias del plan vial, previo concepto del DAPD.

Institucional I y II.

Oficinas.

Industria Clase I y II.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

No describe

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble objeto de avalúo forma parte del desarrollo urbanístico Kasandra legalizado mediante la Resolución 335 de octubre 11 de 1999, contenida en el plano urbanístico F422/4-00.

El artículo 2 de la Resolución 335 de 1999 establece que "las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación, de acuerdo con lo dispuesto en los Acuerdos 6 de 1990, 19 de 1994, 22 de 1995 y 26 de 1996 (...)" dentro de las cuales se encuentran "Las zonas de reserva para las afectaciones del Plan Vial Arterial, en particular la Avenide Centenario (...)", "se excluyen del reconocimiento oficial del que trata está Resolución, en lo que a usos diferentes a su destinación se refiere".

En razón a lo anteriormente expuesto, el inmueble objeto de avalúo se encuentra reconocido urbanísticamente, por lo cual no se encuentra dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, sin embargo, su destinación es vía.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble se localiza en disposición medianera en la manzana catastral 006532 50 27 , sobre la Avenida Centenario (AC 17)



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: En 6,05 m, con la Avenida Centenario (AC 17)
- Sur: En 6,00 m, con el predio RT 50868
- Oriente: En 12,00 m, con predio RT 50871
- Occidente: En 11,20 m, con predio RT 50867

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plano

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

En 6,05 m, con la Avenida Centenario (AC 17)

6.6. FONDO

Promedio 11,60 m

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	69.60
ÁREA SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	69.60

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural, teléfono.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Casa comercial en dos pisos:
Piso uno: Local con baño y depósito



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

Piso dos: Depósito almacenamiento

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Cimentación ciclópea, con zapatas y vigas de amarre (Aparentemente).
ARMAZÓN	Pórticos en Vigas de hierro y concreto.
CUBIERTA	En placa concreto
FACHADA	En pañete y pintura
MUROS	En pañete, estuco y pintura
DESCRIPCIÓN PISOS	En piso uno en gres tipo alfa Piso dos en cerámica 30 * 30 cm
CIELO RASO	Pañete y pintura con textura
BAÑO	Pequeño, dos servicios, enchape 20 x 20 cm, mobiliario de línea
PUERTAS INTERNAS	En lámina doblada en frío
PUERTAS EXTERNAS	En lámina tipo cortina, y lamina doblada.
VENTANERIA	En lámina doblada en frío
ENTREPISO	En placa concreto aparentemente
VETUSTEZ	26 años

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST.	EDAD (Años)
Construcciones piso 1 y 2	146.06	26

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No Aplica

7.4. OTROS



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
MURO ANTEPECHO H=.90 * L= 6.05	M2	5.45
PLACA VOLADA	M2	1.21
TOTAL OTRAS CONSTRUCCIONES		6.66

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

Para determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuatoria 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

El predio objeto de avalúo se ubica jurisdicción de la localidad nueve (9) - Fontibón, en el sector catastral Kasandra, correspondiente desarrollo urbanístico Kasandra, contenido en el plano urbanístico F422/4-00, legalizado por la resolución 0335 de 11 de octubre de 1999 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

El Artículo 2 de la resolución 0335 de 1999, que trata de las excepciones de los predios a ser reconocidos, establece lo siguiente:

SIC.. "Artículo 2°. DESTINO Y PROHIBICIÓN DE URBANIZAR LAS ÁREAS UBICADAS EN LOS BARRIOS OBJETO DE LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN QUE



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

PERTENECEN AL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN

Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación, de acuerdo con lo dispuesto en los Acuerdos 6 de 1990, 19 de 1994, 22 de 1995 y 26 de 1996, emanados del Concejo Distrital de Santa Fe de Bogotá y demás normas concordantes, que a continuación se enumeran se destinaran exclusivamente a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas:

1. El área de ronda hidráulica, zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá
2. Las zonas de reserva para afectaciones del Plan vial Arterial, en particular la Avenida Centenario, la Avenida Luis Carlos Galán y la Línea Férrea.

(...)

Se excluyen del reconocimiento oficial del que trata esta Resolución, en lo que a usos diferentes a su destinación se refiere"

Con base en lo anteriormente expuesto, se tiene que el predio objeto de avalúo fue reconocido urbanísticamente, razón por la cual no está dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, sin embargo, fue reconocido con el uso de vía, en consecuencia, no podrá apropiar usos diferentes.

En ese sentido como metodología valuatoria para la determinación del valor del terreno, se estima que si bien es cierto el inmueble no puede apropiarse de usos diferentes al de vía, fue reconocido urbanísticamente y por lo tanto su valor corresponde al valor del suelo bruto del desarrollo urbanístico que le dio origen.

El procedimiento utilizado para estimar el área útil, a partir del área de desarrollo del Barrio Kasandra y cuya extensión es de 52.825,09 m², (legalizado por la resolución 0335 de 11 de octubre de 1999), se procede a descontar las áreas de cesión, equipamientos, áreas protegidas (ronda del río Bogotá), áreas de vías y zonas verdes, para obtener el área útil resultante de: 26.498,60 m², que corresponde al 50,16% del desarrollo.

Área total barrio Kasandra	52.825,09 m ²
Área Cesión Comunal	252,00 m ²



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

Área protegida (Ronda de Río)	11.063,47 m ²
Área de vías	14.941,07 m ²
Área zonas verdes	69,75 m ²
Área útil	26.498,60 m ²

Para la determinación del valor de terreno urbanizado, legalizado y comercial, se efectuó un análisis del mercado inmobiliario del sector Kasandra (006532) partiendo del análisis de predios con comercio dentro del sector en el área legalizada, que no hacen parte de la reserva vial.

Al valor de los inmuebles que componen la muestra se descontó el valor de la construcción, de acuerdo con las tipologías de construcción establecidas por la UAECD, se aplica la depreciación que tiene en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Para la determinación del valor del terreno útil se tomaron once (11) ofertas:

Se encontraron 3 ofertas sobre las vías internas con uso predominante residencial, las cuales una vez descontada las construcciones arrojan un valor unitario de terreno promedio redondeado del orden de \$1.420.000/m². Adicionalmente, se encontró únicamente una oferta ubicada en la KR 136 14D 96, que corresponde a una vía interna con uso comercial, a escala vecinal, la cual arroja un valor unitario de terreno de \$2.177.000/m².

Dada la escasa información de mercado inmobiliario disponible en el sector para los predios sobre vías internas con uso comercial de escala vecinal, como metodología valuatoria se procedió a analizar algunos sectores semejantes, que se denominaran zonas reflejo.

Para definir estas zonas reflejo se consultaron las Zonas Homogéneas Físicas vigentes, conforme lo establece el Artículo 7 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

El primer sector analizado corresponde a Brisas Aldea Fontibón (006414), el cual presenta una clasificación socioeconómica predominantemente de estrato 2, igual que la zona a la cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, se encuentra en la UPZ 76 - Fontibón San Pablo, la cual está sin reglamentar, dentro de la zona de influencia del aeropuerto, por lo que se considera comparable normativamente con el inmueble objeto de avalúo.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

En este sector se encontraron 2 ofertas, ubicadas en TV 129B 22C 50 y CL 23 128 23, respectivamente, que corresponden a predios con uso residencial, las cuales arrojan un valor unitario de terreno promedio redondeado del orden de \$1.270.000/m², adicionalmente se obtuvo información de una oferta ubicada en la CL 22D BIS A 116 31, que corresponde a un predio con uso comercial de escala vecinal, la cual arroja un valor unitario de terreno del orden de \$2.079.000/m². Con estos datos se obtiene una relación de valor entre el suelo residencial y el suelo comercial de escala vecinal de 1,64, es decir, que el valor de terreno sobre corredores de comercio vecinal equivale a 1,64 veces el valor de terreno sobre vías predominantemente residenciales.

El segundo sector analizado corresponde a El Refugio (006419), el cual presenta una clasificación socioeconómica predominantemente de estrato 2, igual que la zona a la cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, se encuentra en la UPZ 76 - Fontibón San Pablo, la cual está sin reglamentar, dentro de la zona de influencia del aeropuerto, por lo que se considera comparable normativamente con el inmueble objeto de avalúo.

En este sector se encontraron 2 ofertas, ubicadas en KR 120 23B 58 y KR 118 23C 28, respectivamente, que corresponden a predios con uso residencial, las cuales arrojan un valor unitario de terreno promedio redondeado del orden de \$1.432.000/m², adicionalmente se obtuvo información de 2 ofertas ubicadas en la KR 120 22H 04 y CL 23B 118B 19, respectivamente, que corresponden a predios con uso comercial de escala vecinal, las cuales arrojan un valor unitario de terreno redondeado del orden de \$2.352.500/m². Con estos datos se obtiene una relación de valor entre el suelo residencial y el suelo comercial de escala vecinal de 1,64.

Finalmente, con los datos obtenidos en el sector Kasandra (006532), se obtuvo una relación de valor entre el suelo residencial y el suelo comercial de escala vecinal de 1,54, para el sector Brisas Aldea Fontibón (006414), la cual es de 1,64 y para el sector El Refugio (006419), la relación obtenida es de 1,64. Así las cosas, la relación promedio de valor entre el suelo residencial y el suelo comercial de escala vecinal para los sectores analizados es del orden de 1,61.

Por otra parte, analizando las 4 ofertas ubicadas sobre ejes con uso comercial de escala vecinal



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

de los sectores analizados, se observa que estas arrojan un valor unitario de terreno promedio del orden de \$2.240.250/m², una desviación estándar del orden de \$139.244,09/m², con lo que se obtiene un coeficiente de variación del orden de 6,22%.

El resultado del valor estimado para el terreno urbanizado, legalizado, con presencia de uso comercial, corresponde a \$2.300.000. Este valor se encuentra dentro del intervalo obtenido con las ofertas ubicadas sobre ejes con uso comercial de los sectores analizados y guarda una relación de 1,62 respecto al valor observado para las zonas residenciales del sector Kasandra (006532) de \$1.420.000/m².

De esta forma, con el concepto del mayor valor y mejor uso (el cual corresponde al comercio interno de \$2.300.000.00) y teniendo el área útil calculada de 26.498,60 m², (50,16%), se determina el valor total del desarrollo Kasandra, el cual es de: \$60.947.240.000,00.

Para obtener el valor bruto de terreno por metro cuadrado, se divide el valor total obtenido de \$60.947.240.000,00 entre el área bruta (52.825,09 m²) dando como resultado un valor de \$1.153.755,54 por metro cuadrado de área bruta.

Como resultado final para el predio urbanizado que no puede apropiarse de la norma, en cuanto a usos se refiere y que se encuentra en reserva vial en el corredor comercial de la avenida Centenario (Cl 17), se adopta un valor de \$1.155.000,00 por m² de terreno.

DIRECCION	BARRIO	TIPO	VL. PEDIDO	VL. NEGOCIADO	% NEG	AREA TERR m2	VL. TERR m2
CL 23B 118B 19	EL REFUGIO	CASA USO MIXTO	\$290,000,000.00	\$290,000,000.00	0.00%	72.00	\$2,314,000.00
KR 120 22H 04	EL REFUGIO	BODEGA	\$290,000,000.00	\$290,000,000.00	0.00%	72.00	\$2,391,000.00
CL 22D BIS A 116 31	BRISAS ALDEA FONTIBON	CASA	\$350,000,000.00	\$350,000,000.00	0.00%	90.00	\$2,079,000.00
KR 136 14D 96	KASANDRA	CASA USO MIXTO	\$420,000,000.00	\$420,000,000.00	0.00%	72.00	\$2,177,000.00

PROMEDIO	2240250
DESVIACION ESTANDAR	139244.09
COEFICIENTE DE VARIACION	6.22%
LIMITE SUPERIOR	2379494.09
LIMITE INFERIOR	2101005.91
COEFICIENTE SIMETRIA	1.16%

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
Construcciones piso 1 y 2	146.06	26	100	26.00%	2.5	23.13%	\$226.674.00	\$980.000.00	\$753.000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
MURO ANTEPECHO H= 90 * L= 6.05	M2	2.5	8.09%	\$13.672.10	\$169.000.00	\$155.000.00
PLACA VOLADA	M2	2.5	8.09%	\$23.218.30	\$287.000.00	\$264.000.00

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 comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de 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 títulos.

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, aspectos de tipo físico, jurídico, económico y de normatividad urbana que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

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

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

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

Sobre el sector:



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

1. 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.
2. Las condiciones de accesibilidad a la zona, la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura y la disponibilidad de transporte público que permiten la conectividad con el resto de la ciudad.
3. La normatividad urbanística que cubre al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.
4. Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

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

Sobre el terreno:

1. La localización del predio materia de avalúo comercial es en la zona occidente de la ciudad de Bogotá, dentro del barrio KASANDRA, jurisdicción de la Localidad 09 - Fontibón - Bogotá D.C.
2. Las condiciones de acceso al predio buenas, ya que cuenta con vías vehiculares en general en buen estado de conservación.
3. La topografía del terreno plana, con pendientes menores al 3%; los servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado y energía eléctrica), más complementarios (gas natural y alumbrado público, entre otros), con que cuenta el sector y la ubicación dentro del contexto del barrio.
4. La condición normativa del inmueble ubicado en la UPZ 77 - Zona Franca, no se encuentra reglamentada, por tanto, se aplica el Acuerdo 6 de 1990, A-RG-03 3C con área de actividad residencial, con tratamiento urbanístico actualización.
5. Las condiciones normativas particulares del predio objeto de avalúo, así como su capacidad predial que no está correlacionada con las posibilidades de apropiarse de la normatividad



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

Urbanística del sector, por tratarse de un predio en reserva vial, al cual no le aplica norma por desarrollo.

6. El valor resultante de terreno corresponde al valor de terreno en bruto, después de realizado el ejercicio descrito en el ítem 9.

Sobre las construcciones:

1. Las condiciones de habitabilidad de la edificación, así mismo las características de iluminación y ventilación natural que presenta la construcción.
2. Las características relacionadas con calidad de los materiales, vetustez y estado de conservación generales de la edificación.
3. Las características de funcionalidad de la edificación las cuales se relacionan con la aceptación dentro del mercado inmobiliario.



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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2050 RT No 50869

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AC 17 134A 33

CHIP: AAA0140JRXS

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
AREA TERRENO	m2	69.60	\$1,155,000	\$80,388,000
CONSTRUCCIONES PISO 1 Y 2	m2	146.06	\$753,000	\$109,983,180
MURO ANTEPECHO H=.90 * L= 6.05	m2	5.45	\$155,000	\$844,750
PLACA VOLADA	m2	1.21	\$264,000	\$319,440
AVALÚO TOTAL				\$191,535,370

SON: CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 26 de Diciembre de 2018

Elaborado por:

WILSON BENITEZ CORREA
PROFESIONAL AVALUADOR

Vo.Bo. **ELMER ALVEIRO CAICEDO PAEZ**
Profesional Control de Calidad

Anexos:

1. Registro Fotográfico
2. Tipología Constructiva o Presupuesto
3. Análisis de Mercado
4. Informe Indemnización

17

ANEXO TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN

RT N° 50869 – IDU

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Vivienda en Tipo 3, con un área construida promedio, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante estructura en concreto, muros con pañete estuco, cuenta con habitacion(es), baño(s), y 1 cocina(s), y la cubierta en placa.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 6.072.106,47
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 8.624.765,09
3,00	CONCRETO	\$ 40.234.669,55
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 20.341.424,98
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.756.260,27
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2.971.441,50
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 13.105.088,67
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 5.153.911,18
9,00	CUBIERTA	\$ 7.408.827,50
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 21.415.448,53
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 4.424.412,50
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 4.368.153,20
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.079.517,63
14,00	VIDRIOS	\$ 195.246,24
15,00	PINTURA	\$ 3.921.988,20
16,00	CERRAJERÍA	\$ 565.578,00
17,00	EXTERIORES	\$ 9.920.925,28
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 8.176.582,99
19,00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 161.736.347,77
M2 costo directo		\$ 980.220,29
M2 costo indirecto		\$ 0%
Valor total m2		\$ 980.220,29
Valor total m2 redondeado		\$ 980.000,00

Nota: El valor de reposición adoptado corresponde al costo total por m² obtenido del presupuesto de obra para la tipología calculado por la UAECD, vivienda en Tipo 3, con un área construida promedio, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante estructura en concreto, muros con pañete estuco, cuenta con habitación(es), baño(s), y 1 cocina(s), y la cubierta en placa, se ha tenido en cuenta que el proyecto se ha construido por autoconstrucción en etapas o periodos diferentes.

ANEXO TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN

RT N° 50869 – IDU

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Muro antepecho		
Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.432,50
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 137.828,00
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	\$ 10.726,32
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ -
Valor total costo directo		\$ 150.986,82
Valor metro costo directo		
Valor metro costo indirecto 12%		\$ 18.118,42
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 169.105,24
Costo total redondeado sugerido		\$ 169.000,00

ANEXO TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN

RT N° 50869 – IDU

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Muro antepecho		
Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.432,50
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ -
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 137.828,00
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	\$ 10.726,32
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ -
Valor total costo directo		\$ 150.986,82
Valor metro costo directo		
Valor metro costo indirecto 12%		\$ 18.118,42
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 169.105,24
Costo total redondeado sugerido		\$ 169.000,00



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	Nomenclatura	
2018-1535156	AC 17 134A 33	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006532502700000000	KASANDRA	09-NOV-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2018 - 2050	ADQUISICIÓN TOTAL	50869



Garaje



Fachada



Local



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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	Nomenclatura	
2018-1535156	AC 17 134A 33	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006532502700000000	KASANDRA	09-NOV-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2018 - 2050	ADQUISICIÓN TOTAL	50869



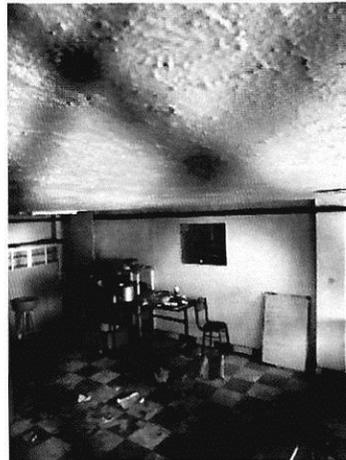
Bodega



Baño



Escaleras



Depósito

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 DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 2050

RT N° 50869

Estudio de Mercado

No.	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VL. PEDIDO	% NEG.	VL. DEPURADO	ÁR. TERR. (M2)	VL. TERR. (M2)	ÁR. CONST. (M2)	VL. TOT. CONST.	TEL. FUENTE	FOTOGRAFÍA
1	CASA	CL 15B 136 45	\$250,000,000	4.00%	\$240,000,000	72.00	\$1,449,000	196.20	\$692,000	3123259436	
2	CASA USO MIXTO	CL 23B 118B 19	\$290,000,000	0.00%	\$290,000,000	72.00	\$2,314,000	141.50	\$872,000	3166814442	
3	CASA	KR 120 23B 58	\$270,000,000	0.00%	\$270,000,000	72.00	\$1,381,000	228.60	\$746,000	3213202529	
4	BODEGA	KR 120 22H 04	\$290,000,000	0.00%	\$290,000,000	72.00	\$2,391,000	123.50	\$954,000	5482420	
5	CASA	CL 22D BIS A 116 31	\$350,000,000	0.00%	\$350,000,000	90.00	\$2,079,000	226.60	\$719,000	3004786508	
6	CASA	TV 129B 22C 50	\$250,000,000	0.00%	\$250,000,000	122.60	\$1,184,000	232.80	\$450,000	3232195346	
7	CASA	CL 23 128 23	\$300,000,000	0.00%	\$300,000,000	197.70	\$1,356,000	77.60	\$413,000	3185645064	
8	CASA	KR 118 23C 28	\$220,000,000	0.00%	\$220,000,000	72.00	\$1,483,000	172.48	\$657,000	0	
9	CASA USO MIXTO	KR 154A 15 25	\$135,000,000	0.00%	\$135,000,000	36.00	\$1,457,000	108.00	\$764,000	3209412336	

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 DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 2050

RT N° 50869

Estudio de Mercado

No.	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VL. PÉDIDO	% NEG.	VL. DEFURADO	ÁR. TERR. (M2)	VL. TERR. M2	ÁR. CONST. (M2)	VL. TOT. CONST.	TEL. FUENTE	FOTOGRAFIA
10	CASA	CL. 15A 136 26	\$240,000,000	0.00%	\$240,000,000	72.00	\$1,342,000	202.60	\$708,000	3125977962	
11	CASA LISO MIXTO	KR. 136 14D 96	\$420,000,000	0.00%	\$420,000,000	72.00	\$2,177,000	321.50	\$819,000	3166170232	

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-2050
RT 50869- IDU

12. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AC 17 134A 33	CHIP	AAA0140JRXS
Registro Topográfico	50869	Código Sector	006532 50 27 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno con construcción	Matricula Inmobiliaria	050C01233358
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 6.397.657
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 504.770
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$ 0
2.4 - Gastos de Publicidad			\$ 0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$ 0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$ 0
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$ 0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de replazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$ 6.902.427
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			\$ 6.902.427
Son:	SEIS MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: 0			

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 UAEDC no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 26 de diciembre de 2018

Elaborado por:

ALEJANDRA BAQUERO

Profesional Avaluador

VoBo. Control de Calidad: Elmer Alveiro Caicedo Paez

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.
PACIENNA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-2050
RT 50869- IDU

13. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 191.535.370
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 191.535.370
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 6.902.427
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 6.902.427
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 198.437.797
Son: CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES: 0	

Fecha: 26 de diciembre de 2018


P.P. **CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA**
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONOMICA

VoBo. Control de Calidad: Elmer Alveiro Caicedo Paez

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. 2018-2050
RT 50869- IDU

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

Dirección	AC 17 134A 33		
Chip	AAA0140JRXS	Registro Topográfico	50869
Avalúo Comercial		\$ 191.535.370	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 574.606
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 109.175
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.600	\$ 43.200
IVA Copias (19%)			\$ 8.208
No de Copias	3		\$ 154.224
Recaudo a Terceros			\$ 26.600
Gastos Escrituración			\$ 864.605
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 1.296.908
Total Gastos de Escrituración			\$ 1.296.908
REGISTRO			
Gastos de registro	0.750%		\$ 1.436.515
Sistematización y Conservación documental		2%	\$ 28.730
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 2.197.868
Total Gastos Registro			\$ 2.197.868
BENEFICENCIA			
Gastos de beneficencia (1.0%)			\$ 1.915.354
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 2.873.031
Costos Administrativos	150%	\$ 19.900	\$ 29.850
Total Gastos Beneficencia			\$ 2.902.881
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 6.397.657

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, párrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo 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 DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor	2	\$ 153.095,00	\$ 306.190
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.	1	\$ 198.580,00	\$ 198.580
	Suministro tapón macho de hg 6"	1	\$ 0,00	\$ 0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$ 418.420,00	\$ 0
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$ 504.770

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. 2018-2050
RT 50869- IDU

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

Dirección	AC 17 134A 33		
Chip	AAA0140JRXS	Registro Topográfico	50869

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	0
Publicidad Nueva	0	0	0	0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$ 0

Fuente:

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

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

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 0	\$ 0.00	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 0

Fuente:

Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital

Nota:

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

CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)

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

Fuente:

Factura No.

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-2050
RT 50869- IDU

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

Dirección	AC 17 134A 33		
Chip	AAA0140JRXS	Registro Topográfico	50869

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO

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

Fuente: Cotización

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0		0	\$ -	\$ 0
0		0	\$ -	\$ 0
0		0	\$ -	\$ 0
0		0	\$ -	\$ 0
		0	\$ -	\$ 0
		0	\$ -	\$ 0
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 TERMINACIÓN DE CONTRATOS		\$ 0

Fuente: Contrato / Resolución

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Unidad Administrativa Especial
Catastro Municipal

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-2050
RT 50869- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	AC 17 134A 33		
Chip	AAA0140JRXS	Registro Topográfico	50869

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
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**