



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 30-04-2019 07:14:49

Hacienda Contstar Cite Este Nr.:2019EE18474 O 1 Fol:2 Anex:0  
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

**ORIGEN:** Sd:2462 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/GO  
**DESTINO:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.// MARIA DEL PIL  
**ASUNTO:** RTA RAD. 2019ER2815 REVISIÓN AV. 2019-350 RT 50930  
**OBS:** SE ANEXA 1 CARPETA AV. 2019-350

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



No. 20196260626312 de 03/06/2019 01:51 p.m.  
Remite: (OEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO  
Dep.: Dirección Técnica de Predios  
Anexos: 1 CARPETA  
Novedad:

**Asunto:** Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2019-0350 RT 50930  
Radicado IDU 20193250079911  
Radicado UAECD 2019ER2815

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

Respetada doctora María del Pilar:

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial No. 2019-0350 del predio identificado con RT 50930, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

**SOLICITUD:**

Dirección del inmueble	( X )
	Se solicita corregir numeral 6,1 Ubicación, el predio es medianero y no esquinero, el esquinero es el RT 50929. La dirección quedó incompleta se dejó AC 17 13 67 y es AC 17 134 67. De igual forma corregir los datos del numeral 6,2 donde se describe nuevamente ubicación y dirección.
	Se solicita corregir numeral 6,7 ÁREA DE TERRENO, toda vez que de acuerdo al RT el área a valorar es 79,60 m <sup>2</sup> y no 79,80 m <sup>2</sup> .
Descripción de la construcción y ubicación del inmueble	( X )
	En el numeral 7,1 en Descripción de la construcción esta incompleta, hace falta realizar la descripción por piso de la cual se compone el uso de hotel, es decir cuántas habitaciones por piso, cuantos baños, información necesaria para determinar que tipología le corresponde a ese tipo de construcción. Realizar la descripción de la misma forma que se hizo para el predio con RT 50927 número de avalúo 2018-2033, el cual tiene el mismo uso de hotel.

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

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

FOLIOS: 2  
ANEXOS: 17 FOLIOS

1. Respuesta: Se realizó el ajuste de la dirección y ajuste de ubicación a medianero:

### 6.1. UBICACIÓN

Predio medianero de cuatro pisos, uso comercial, ubicado en la AC 17 134 67.

2. Respuesta: Se realiza ajuste en cuadro de "AREA DE TERRENO":

### 6.7. ÁREA TERRENO

ITEM	AREA (m2)
AREA RESERVA VIAL	79.60
AREA SOBRANTE	0.00
<b>AREA TOTAL</b>	<b>79.60</b>

### SOLICITUD:

Método Avalúo	( X )	Se solicita verificar el valor asignado al terreno, toda vez que este valor se determinó a partir del análisis de ofertas compuestas por predios con presencia de comercio vecinal ubicados sobre vía interna y el predio que se está valorando se encuentra ubicado sobre la Avenida Calle 17, la cual es una vía arterial principal con uso comercial especializado en servicios automotrices. Es preciso mencionar que para los predios ubicados sobre vía arterial (AC 17), se realizó el estudio de mercado tomando ofertas ubicadas en el sector Vergel Occidental de la localidad de Kennedy, este estudio determinó un valor de \$3.208.000 para el terreno a partir de muestras que cuentan con clasificación socioeconómica y uso comercial similar con respecto al predio objeto de avalúo, razón por la cual el valor asignado de \$1.155.000 no es consecuente con el uso y la dinámica observada en el sector.
Mercado	( X )	De acuerdo a la reunión sostenida el día 13 de diciembre de 2018 en las instalaciones de la UAECOD con el Ing. Elmer Albeiro Caicedo Páez Profesional de control de calidad de la Subdirección Económica de la entidad, solicitamos se incluyan dentro de los informes técnicos de avalúos comerciales la justificación del valor comercial del terreno y construcción para predios que presentan uso de hotel para ello tener en cuenta la licencia de funcionamiento y la tipología constructiva asignada.
Tipología constructiva	( X )	

1. Respuesta: Dando respuesta a lo solicitado, los predios ubicados en el sector San Pedro de los Robles, fueron legalizados mediante la Resolución 1126 del 18 de diciembre del año 1996, por medio de la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados al interior del perímetro urbano de

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

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



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

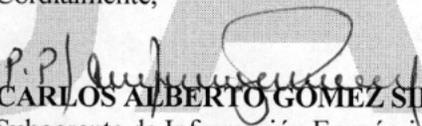
Bogotá, sin embargo, conforme al artículo 2 y 3, se encuentran "exceptuadas de ser legalizadas", razón por la cual están dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo.

Por otra parte, el inmueble objeto de avalúo pertenece al desarrollo urbanístico Kasandra legalizado mediante la Resolución 0335 del 11 de octubre de 1999, según artículo 2, el cual se destinara exclusivamente a los fines legalmente establecidos para el tipo de área que pertenecen al primer nivel de zonificación, las zonas de reserva para las afectaciones del plan vial arterial, en particular la avenida centenario. Así mismo se menciona de la misma resolución establece que "En consecuencia, se excluyen del reconocimiento oficial del que trata la presente resolución, **en lo que a usos diferentes a su destiación se refiere**",

Según lo anterior, el predio es reconocido urbanísticamente, es decir, no está dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, pero se encuentra afecto al uso de vía. Es importante tener en cuenta que la condición urbanística de los predios proviene de un proceso de legalización, en donde se reconoce una situación de hecho, y no a un proceso de urbanización.

Su exclusión sólo se entiende en el evento que pretenda desarrollar usos diferentes al indicado y por lo tanto para proceder con el desarrollo del mismo en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 179 del Decreto 190 de 2004, era necesaria la expedición de la licencia de urbanismo y posteriormente la licencia de construcción.

Cordialmente,

  
**CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA**  
Subgerente de Información Económica

Elaboró: Leidy Paola Lozano Munevar /SIE  
Revisó: Elner Alveiro Caicedo/SIE  
Anexo: Informe de avalúo No. 2019-0350

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

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital



**2019 - 350**

**RT No. 50930**

**DIRECCION INMUEBLE**

**AC 17 134 67**

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

**BOGOTÁ, D.C**

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

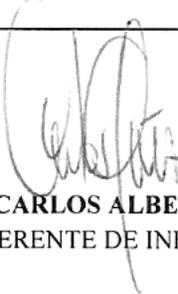
**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



13. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL  
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 597.036.240
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$ 597.036.240</b>
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 22.120.401
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 22.120.401</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$ 619.156.641</b>
Son: SEISCIENTOS DIECINUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO PESOS MONEDA CORRIENTE	
<b>OBSERVACIONES: 0</b>	

Fecha: 31 de enero de 2019

  
**CARLOS ALBERTO GOMEZ 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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0350  
RT 50930- IDU

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

Dirección	AC 17 134 67		
Chip	AAA0140HPYN	Registro Topográfico	50930
Avalúo Comercial		\$ 597.036.240	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 1.791.109
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 340.311
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.600	\$ 43.200
IVA Copias (19%)			\$ 8.208
No de Copias	3		\$ 154.224
Recaudo a Terceros			\$ 43.700
Gastos Escrituración			\$ 2.329.344
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 3.494.016
Total Gastos de Escrituración			\$ 3.494.016
REGISTRO			
Gastos de registro	0.750%		\$ 4.477.772
Sistematización y Conservación documental		2%	\$ 89.555
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 6.850.991
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL			\$ 6.850.991
BENEFICENCIA			
Gastos de beneficencia (1.0%)			\$ 5.970.362
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 8.955.544
Costos Administrativos	150%	\$ 19.900	\$ 29.850
Total Gastos Beneficencia			\$ 8.985.394
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$ 19.330.401</b>

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0858 del 31 de Enero de 2018)  
Ley 1607 del 2012

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igaec 0898/2014

CALCULO GASTOS DE DESCONEJÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor	0	\$ 153.095,00	\$ 0
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. Desmante de medidor. Anden en concreto o tableta.	0	\$ 198.580,00	\$ 0
	Suministro tapón macho de hg 6"	0	\$ 0,00	\$ 0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$ 418.420,00	\$ 0
<b>TOTAL GASTOS DESCONEJÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$ 0</b>

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. 2019-0350  
RT 50930- IDU

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

Dirección	AC 17 134 67		
Chip	AAA0140HPYN	Registro Topográfico	50930

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	\$ 3.720.000	\$ 10.191,78	273,75	\$ 2.790.000
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 2.790.000

Fuente:

L. quidación 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 enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% del Impuesto Predial

CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)

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

Fuente:

Factura No.

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

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

36



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

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0350  
RT 50930- IDU**

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

Dirección	AC 17 134 67		
Chip	AAA0140HPYN	Registro Topográfico	50930

**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
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO</b>				<b>\$ 0</b>

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

Fuente:

**CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS**

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

Fuente: Contrato / Resolución

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Oficina de Catastro

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0350  
RT 50930- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	AC 17 134 67		
Chip	AAA0140HPYN	Registro Topográfico	50930

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:

CALCULO PERDIDA UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS

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 Lines 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**