



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

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Distrital de Urbanismo

No. 20196280113942 de 06/02/2019 08:53 a.m.
Remite: (OEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
Dep.: Dirección Técnica de Predios
Anexos: 1 CARPETA
Novedad:

2019 - 345

RT No. 50886

DIRECCION INMUEBLE

AC 17 134B 12

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: Instituto De Desarrollo Urbano
- 1.2. RADICACIÓN: 2018 1478159
- 1.3. TIPO DE AVALUO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0080LSMR
- 1.6. CEDULA CATASTRAL: 22 134BIS 3
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 006418 - Puente Grande
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Com
- 1.9. FECHA VISITA: 03/11/2018

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No Aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01021808

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
AREAS	Registro topográfico No. 50886 de oct. de 2018
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2018 - 1478159
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
LINDEROS	Registro topográfico No. 50886 de oct. de 2018

2



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, localidad (9) - Fontibón, en el sector catastral Puente Grande (006418), el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- Por el norte: Con la Avenida Calle 22 (AC 22), que lo separa del sector catastral Brisas Aldea de Fontibón (006414)
- Por el oriente: Con las Avenidas Carreras 128 y 129, que lo separan del sector catastral San Pablo Jericó (006413)
- Por el occidente Con la manzana 20 predio 02, del sector catastral El Charco urbano (006411), y con las Carrera 137A (KR 137A) que lo separan del sector catastral El Charco (205402) y la Carrera 138A (KR 138A) que lo separa del sector catastral El Charco (205402)
- Por el sur: Con la Avenida Calle 17 (AC 17), que lo separa de los sectores catastrales Kasandra (006532), y El Chanco Rural II (105401), con la Calle 17 C (CL 17C) que los separa del sector catastral El Charco (205402) , y Calle 17F (CL 17F) que los separa del sector catastral El Charco Urbano (006411)

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La zona presenta uso con predominio de la actividad industrial, otras parte en menor escala con uso residencial, y un uso de comercio y servicios sobre el eje de la Avenida Centenario (AC 17), y comercio vecinal sobre las Calles 17D y 17F.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

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

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00641843 , 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VIAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y vehicular. 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.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

"El inmueble dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, cuenta con acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

El sistema de transporte es prestado por rutas tradicionales y Sistema de Transporte Integrado (SITP), que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad."

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 76- Fontibón San Pablo 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. Decreto 327 de 2004
Área Actividad	Industrial
Tratamiento Urbanístico	Desarrollo
Sector Normativo	0
Subsector Uso	No aplica
Subsector Edificabilidad	No aplica



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

Altura Máxima	La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen el Plan Zonal o de Ordenamiento Zonal, Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales y/o e
Tipología Construcción	Continua
Índice Ocupación	Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, comerciales, industriales y de comercio de escala metropolitana, urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas aplicables que definan los planes parciales, los planes de implantación y otros instrumentos de planificación, y en ningún caso será superior a 0,45 del área neta urbanizable
Índice Construcción	Para tratamiento de desarrollo: Básico: 1. Máximo 2,75
Aislamiento Lateral	No aplica
Antejardín	De 8,00 m. En las vías arterias del Plan Vial los antejardines obligan sólo en los casos en que no sea exigido el control ambiental. Cuando se exija control ambiental y su dimensión sea superada por el antejardín reglamentario, su manejo se regula según lo dispuesto en la norma común del presente Decreto.

5.1. USOS PRINCIPALES

Industria

Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal.

Servicios urbanos básicos de escala urbana y zonal

Comercio de escala zonal y vecinal

Servicios empresariales de escala metropolitana, urbana y zonal,

Servicios personales de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

La industria se permitirá como uso único o complementario con uso de comercio y servicios, su implantación requiere concepto del dama art. 352 del Decreto 190 de 2004.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

Los servicios urbanos básicos mediante plan de implantación

Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m² de construcción, o en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano.

El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m² de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2000 m² de construcción

Los servicios personales y empresariales de escala metropolitana y urbana deben localizarse en estructuras diseñadas para el uso.

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Permitidos:

1. Vivienda

Condiciones: Se permitirá como uso único o planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple.

La vivienda está condicionada al concepto del DAMA sobre compatibilidad.

2. Servicios urbanos básicos, metropolitanos.

3, Comercio de escala metropolitana y urbana

4. Servicios de alto impacto de escala urbana y zonal

Localización: Los servicios urbanos básicos, servicios de alto impacto, con excepción de estaciones de servicio, sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por vía local existente o proyectada.

El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V-0 y V-1 establecidos en el cuadro anexo No. 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada.

Las estaciones de servicios sobre vías de la malla vial arterial cumpliendo con la normativa



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 345 RT No 50886

especifica sobre la materia y la guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio no se encuentra legalizado, Por lo tanto se encuentra dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, en consecuencia aplica el Decreto 327 de 2004 por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo urbanístico en el D.C., y hace parte de la reserva vial: Avenida Centenario -Tipo Vía V-1

Por la resolución 1888 del 27 de diciembre de 2018, por la cual se define la zona de reserva para la avenida centenario entre la troncal Américas con carrera 50 hasta el límite occidente del Distrito.

Lo contenido aquí es un resumen que no es de carácter obligatorio y su utilización corresponde exclusivamente al solicitante. El concepto no sustituye los conceptos emitidos por las autoridades competentes para el efecto.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble se localiza en disposición medianera en la manzana catastral 0064184302, sobre la Avenida Calle 17 (AC 17)

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

- Norte: En 6,50 m, con predio RT 50888
- Sur: En 7,55 m, con la Avenida Calle 17 (AC 17)
- Oriente: En 11,15 m, con predio RT 50887
- Occidente: En 11,90 m, con predio RT 50885

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

En 7,55 m, con la Avenida Calle 17 (AC 17)

6.6. FONDO

Promedio 11,525 m

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	80.33
ÁREA SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	80.33

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Predio en dos pisos para uso comercial, distribuido así:

Piso uno: Dos locales con baño compartido, uno tiene pequeña cocina

Piso dos: Un local con batería de baños

Construcción 1

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Cimiento ciclópeo y zapatas aisladas, desarrollo perimetral
ARMAZÓN	Pórticos: Columnas y vigas de hierro y concreto, escaleras en lámina tipo alfajor.

8



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

CUBIERTA	En teja de asbesto cemento, zinc y termoacustica sobre correas
FACHADA	En pañete y pintura, con ornamentación en ventanas y rejas tipo cortina
MUROS	Una parte del piso uno esta en bloque con acabado en pintura y otra con acabado - recubrimiento en enchape 20 x 30 cm Piso dos: En ladrillo y bloque, con acabado en pañete, estuco y pintura, cenefas y molduras en piso dos, espejos empotrados con molduras de yeso en borde. luces adicionales.
DESCRIPCIÓN PISOS	En piso uno: Parte en concreto alisado, y parte en tablón de arcilla tipo gres Piso dos: en cerámica, diferentes formatos.
CIELO RASO	Piso uno: En pañete, pintura, otra parte en aluminio con icopor, y otra en placa fácil a la vista. Piso dos: En driwall con balas de luz incrustadas, molduras.
COCINA	Local 1: Piso uno: Pequeña, enchape total 11 x 11 cm, mesón en concreto con acabado en cerámica, lavaplatos de empotrar, grifería a pared, gabinetes en madera, sin puertas en parte inferior. campana extractora en aluminio tipo industrial.
BAÑO	Piso uno: Compartido para los locales, pequeño, dos servicios, enchape a media altura, 20 x 30, mobiliario sencillo Piso dos: Batería: Orinal separado, y baño con dos servicios, Enchape a media altura, 20 x 30 cm. juego accesorios, pintura área superior de los muros.
PUERTAS INTERNAS	En ornamentación en lámina doblada.
PUERTAS EXTERNAS	Ornamentación tipo cortina
VENTANERIA	En ornamentación, ventanas sobre la fachada con rejas de seguridad.
ENTREPISO	En placa fácil y concreto aparentemente.
CARACTERISTICAS ESPECIALES CONSTRUCCION	Hay rejas para desagüe en piso para manejo de aguas. Poceta de lavado con acabado en enchape

9



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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

REMODELACIONES	Adaptaciones en piso dos para uso comercial.
VETUSTEZ	22 años

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)
Construcciones piso uno y dos	156.86	22

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No Aplica

7.4. OTROS

No Aplica

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 la 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". 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

10



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

Instituto Geográfico Agustín Codazzi,

8.2. 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.

Método de Costo de Reposición

En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar, de allí y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para llegar a un valor aproximado.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No Aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor del terreno del presente avalúo, este corresponde a un predio medianero de cinco predios que están sobre la Avenida Centenario y que conforman un comercio puntual sobre esta y que al ser analizado cuenta con características similares a comercio vecinal interno observado en el sector colindante (Kasandra - 006532). Dada la escasa información de predios comparables en el sector Puente Grande (006418), se procedió a analizar un sector semejante, que se denominara zona reflejo.

Para definir esta zona, se consultaron las Zonas Homogéneas Físicas vigentes, conforme lo establece el Artículo 7 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Por tanto, se procede a aplicar el estudio de mercado con predios considerados comparables y representativos del sector aledaño, y a los valores resultantes de m² de terreno se les aplicó un tratamiento estadístico según lo contemplado en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 de IGAC. Con esta información económica, se procedió a calcular el valor comercial de terreno del predio de la referencia.

Partiendo del estudio de terreno para el comercio interno en el sector colindante, desarrollo Kasandra (006532) y sobre la cual existe presencia de usos comerciales de escala vecinal, se



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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

efectuó un análisis del mercado inmobiliario del sector. 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 y 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.

Se encontraron 3 ofertas sobre las vías internas con uso predominante residencial, las cuales una vez descontadas 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 se indicó, 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.

En este sector se encontraron 2 ofertas, ubicadas en TV 129B 22C 50 y CL 23 128 23, respectivamente, que corresponden a vías 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 una vía 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 terreno sobre corredores de comercio vecinal equivale a 1,64 veces el terreno sobre vías predominantemente residenciales.

El segundo sector analizado corresponde a El Refugio (006419), el cual presenta una



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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

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 vías 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 vías 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 1,64, para el sector Brisas Aldea Fontibón (006414), se obtuvo una relación 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 1,64.

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

Por lo anteriormente expuesto, el valor estimado para el terreno del inmueble objeto de avalúo el cual se encuentra sobre una vía interna con presencia de uso comercial de escala vecinal, es de \$2.300.000/m². Este valor se encuentra dentro del intervalo obtenido con las ofertas ubicadas sobre ejes con uso comercial de escala vecinal 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.

El valor es consecuente a tener en cuenta que la oferta comercial en el sector Kasandra corresponde a comercio de escala vecinal.



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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

DIRECCION	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
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
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

PROMEDIO	\$2,240,250.00
DESVIACION ESTANDAR	\$139,244.09
COEFICIENTE DE VARIACION	6.22%
LIMITE SUPERIOR	\$2,379,494.09
LIMITE INFERIOR	\$2,101,005.91
COEFICIENTE SIMETRIA	1.16%

Dado que el predio objeto de avalúo se encuentra en suelo urbano, urbanizable no urbanizado, y no se encuentra legalizado, pero si cuenta con urbanismo, se aplica tratamiento de desarrollo, para lo cual, se debe calcular el área de terreno útil, partiendo del área de terreno bruto de 86.24 m2 del predio objeto de avalúo, a esta área se le calcula el 25% para cesiones públicas para parques y equipamientos de acuerdo con el artículo 12 del decreto 327 de 2004.

"ARTÍCULO 12. PROPORCIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas."

Esta cesión equivale a 20.08 m2, esta área es menor a la permitida para cesión descrita en el Artículo 14 del decreto 327 de 2004.

"ARTÍCULO 14 CONDICIONES GENERALES PARA LA CESIÓN DE ÁREAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Parágrafo 2: En el tratamiento de desarrollo, las cesiones públicas para parques de bolsillo tendrán un área mínima de 1,000 metros y se exceptúan de la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

exigencia de acceso desde una vía pública vehicular, caso en el cual, el acceso público deberá preverse desde vías peatonales u otros elementos constitutivos del sistema de espacio público construido."

Por esta razón se calcula la compensación de dinero de acuerdo al Artículo 1 del decreto 328 de 2013

"Artículo 1°. - Modificar el artículo 11 del Decreto Distrital 323 de 2004, el cual quedará de la siguiente forma: ARTÍCULO 11°. - COMPENSACIÓN EN DINERO POR CONCEPTO DE CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Las cesiones públicas para parques y equipamientos pueden ser trasladadas o compensadas en dinero siempre que el área a ceder sea igual o inferior a 2000 m². Para determinar el valor a compensar por concepto de cesiones públicas para parques y equipamientos, el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD) aplicará la siguiente fórmula:

$$V = (V1 + VU) * AC$$

Dónde:

V = Valor a compensar.

V1 = Valor catastral del m² de suelo.

VU = Valor del urbanismo por metro cuadrado de área útil del proyecto

AC = Área de cesión pública para parques y equipamientos.

Para el valor del urbanismo (VU), se asumirá un valor único de ciento dos mil trescientos cincuenta y tres pesos (\$102,353) para el año 2013, el cual se actualizará a partir del 1 de febrero de cada año, de acuerdo con la variación del IPC."

Siendo V1= \$1.275.000/m², AC= 20.08 m² y el VU se calcula actualizado el valor del Urbanismo de 2013 con los siguientes IPC para 2014 de 3,66%, 2015 de 6,77%, 2016 de 5,75%, 2017 de 4,09% y 2018 de 3.18%, siendo el VU= \$128.660,71/m² vigente a enero de 2019. De esta manera Valor a compensar es de \$28.185.507,06

"Artículo 181. Áreas de control ambiental o de aislamiento (Artículo 162 del Decreto 619 de

15



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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

2000, modificado por el artículo 140 del Decreto 469 de 2003). Son franjas de cesión gratuita y no edificable que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener, como mínimo, 10 metros de ancho a cada lado de las vías."

Asimismo determina en su parágrafo 1- que en los predios que sean urbanizados en sectores ya desarrollados, donde no se exigió la franja de control ambiental, se deberá ceder una franja de terreno para control ambiental de 5 metros ancho como mínimo.

Se calcularon los costos indirectos de urbanismo: Como lo son, el cargo fijo de la licencia \$184.871,93, el de la licencia de urbanismo \$59.343,46 y los gastos notariales de \$1.847.590,00, valores calculados de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, dando un valor total de costos indirectos de \$2.091.805,39

Luego al valor total del lote en bruto que se calculó multiplicando el área del predio 80.33m², corresponde al terreno que hace parte de la reserva vial a cuyo valor del lote en bruto que se calculó multiplicando el área del predio que se encuentra por el valor de \$2.300.000 /m², que dio como resultado \$184.759,00 a este se le restan los costos indirectos \$2.091.905,39 y las cesiones \$28.185.507,06, para obtener el valor del lote útil aproximado de \$154.481.687,56 y este se dividió por el total del lote (80.33), optando de esta manera el valor aproximado de \$ 1.923.000,00/m².

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Los valores de reposición que se aplican a la edificación son valores por m², tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital UAECD, para la construcción que presenta características constructivas similares o iguales, a las de la construcción del predio objeto de avalúo.

Se da cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 37. Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios (...) 9. Depreciación. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basado en las tablas de Fitto y Corvini.

(...)

- Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en acabados.
Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere a enlucimiento.
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini".

Dadas las características de la construcción, se aplican tipologías acorde a cada unidad así:

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

Table with 10 columns: TIPO CONSTRUCCION, AREA CONST. (m2), EDAD (Años), VIDA ÚTIL (Años), EDAD % DE VIDA, ESTADO CONSERVACION, DEPRECIACION (%), VALOR DEPRECIACION (\$/m2), VALOR REPOSICION (\$/m2), VALOR ADOPTADO (\$/m2). Row 1: Construcciones piso uno y dos, 156.86, 22, 100, 22.00%, 2.5, 20.41%, \$199,405.70, \$977,000.00, \$778,000.00

Nota: No se valoran las áreas fuera de linderos como lo indica el RT, por solicitud expresa del IDU.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No Aplica

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)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

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:

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 cobija 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 345 RT No 50886

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 PUENTE GRANDE, 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 76 - Fontibón San Pablo, no se encuentra reglamentada, por tanto, se aplica el Acuerdo 6 de 1990, Decreto 327 de 2004, tratamiento urbanístico desarrollo - zona industrial.
5. Dado que el predio objeto de avalúo se encuentra en suelo urbano, urbanizable no urbanizado, y no se encuentra legalizado, pero si cuenta con urbanismo, se aplica tratamiento de desarrollo
6. Se realiza ejercicio de compensación en dinero por concepto de cesiones públicas para parques y equipamientos

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° 2019 - 345 RT No 50886

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AC 17 134B 12

CHIP: AAA0080LSMR

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
AREA TERRENO	M2	80.33	\$1,923,000	\$154,474,590
CONSTRUCCIONES PISO UNO Y DOS	M2	156.86	\$778,000	\$122,037,080
AVALÚO TOTAL				\$276,511,670

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 30 de Enero de 2019

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

REGISTRO FOTOGRAFICO

2

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

Radicación	Nomenclatura	
2018-1478159	AC 17 134B 12	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006418430200000000	PUENTE GRANDE	03-NOV-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2019 - 345	ADQUISICIÓN TOTAL	50886

**Entorno****Fachada****Placa****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 FOTOGRAFICO

3

Radicación	Nomenclatura	
2018-1478159	AC 17 134B 12	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006418430200000000	PUENTE GRANDE	03-NOV-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2019 - 345	ADQUISICIÓN TOTAL	50886



Cocina



Cocina



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

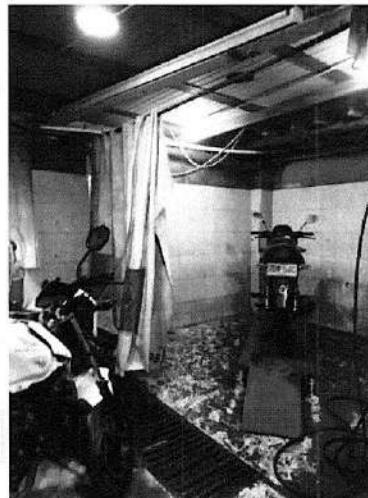
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRAFICO

Radicación	Nomenclatura	
2018-1478159	AC 17 134B 12	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006418430200000000	PUENTE GRANDE	03-NOV-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2019 - 345	ADQUISICIÓN TOTAL	50886



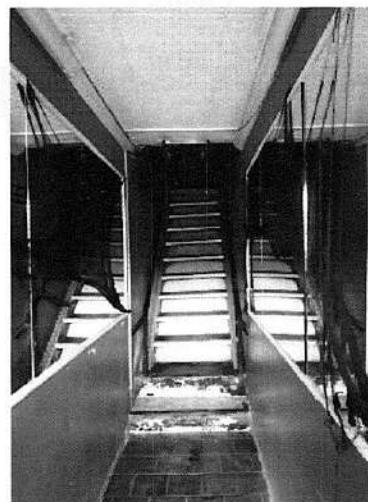
Area de trabajo



Area de trabajo



Baño



Escaleras

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 FOTOGRAFICO

5

Radicación	Nomenclatura	
2018-1478159	AC 17 134B 12	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006418430200000000	PUENTE GRANDE	03-NOV-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2019 - 345	ADQUISICIÓN TOTAL	50886



Local



Local



Baño



Baño

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 FOTOGRAFICO

6

Radicación	Nomenclatura	
2018-1478159	AC 17 134B 12	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006418430200000000	PUENTE GRANDE	03-NOV-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2019 - 345	ADQUISICIÓN TOTAL	50886



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**

ANEXO TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN

RT N° 50886 -- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Vivienda en Tipo 3, con un Área construida promedio hasta 200 m2, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco, de 4 habitacion(es), cuenta con 2 baño(s), y 1 cocina(s), y la Cubierta en teja.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES	\$ 6,072,106.47
2	CIMENTACIÓN	\$ 8,624,765.08
3	CONCRETO	\$ 32,063,947.59
4	MAMPOSTERÍA	\$ 20,341,424.98
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2,756,260.27
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2,971,441.50
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 13,105,088.66
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 5,153,911.18
9	CUBIERTA	\$ 21,938,546.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 21,415,448.52
11	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 4,424,412.50
12	CARPINTERÍA MADERA	\$ 4,368,153.20
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2,079,517.63
14	VIDRIOS	\$ 195,246.24
15	PINTURA	\$ 3,921,988.20
16	CERRAJERÍA	\$ 565,578.00
17	EXTERIORES	\$ 3,018,892.78
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 8,176,582.98
19	PERSONAL	\$ 0.00
Total Presupuesto		\$ 161,193,311.81
M2 Costo directo		\$ 976,929.16
M2 Costo indirecto		\$ 0.00
Valor Total M2		\$ 976,929.16
Valor Total M2 redondeado		\$ 977,000.00



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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 345

RT N° 50886

Estudio de Mercado

No.	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VL. PEDIDO	% NEG.	VL. DEPURADO	AR. TERR. (M2)	VL. TERR. M2	AR. CONST. (M2)	VL. TOT. CONST.	TEL. FUENTE	FOTOGRAFÍA
1	BODEGA	KR 120 22H 04	\$290,000,000	0.00%	\$290,000,000	72.00	\$2,391,000	123.50	\$954,000	3017548584	
2	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	
3	CASA	TV 129B 22C 50	\$250,000,000	0.00%	\$250,000,000	122.60	\$1,184,000	232.80	\$450,000	2678714	
4	CASA	CL 15B 136 45	\$250,000,000	4.00%	\$240,000,000	72.00	\$1,449,000	196.20	\$692,000	3123259436	
5	CASA	CL 23 128 23	\$300,000,000	0.00%	\$300,000,000	197.70	\$1,356,000	77.60	\$413,000	3022750944	
6	CASA	KR 118 23C 28	\$220,000,000	0.00%	\$220,000,000	72.00	\$1,483,000	172.48	\$657,000	0	
7	CASA USO MIXTO	KR 134A 15 25	\$135,000,000	0.00%	\$135,000,000	36.00	\$1,457,000	108.00	\$764,000	3209412336	
8	CASA	CL 15A 136 26	\$240,000,000	0.00%	\$240,000,000	72.00	\$1,342,000	202.60	\$708,000	3125977962	
9	CASA USO 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 DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 345

RT N° 50886

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
10	CASA USO MIXTO	CL 23B 118B 19	\$290,000,000	0.00%	\$290,000,000	72.00	\$2,314,000	141.50	\$872,000	3117115467	
11	CASA	KR 120 23B 58	\$270,000,000	0.00%	\$270,000,000	72.00	\$1,381,000	228.60	\$746,000	3213202529	

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

05-01-FR-07

V.6



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0345 RT 50886- IDU

12. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AC 17 134B 12	CHIP	AAA0080LSMR
Registro Topográfico	50886	Código Sector	006418 43 02 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno con construcción	Matricula Inmobiliaria	050C01021808
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 9.102.454
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 351.675
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			\$ 1.023.750
2.7 - Gastos por Tramites (SDP y/o Curadurías)			\$ 0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$ 10.477.879
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
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 10.477.879
Son:	DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE 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 UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 30 de enero de 2019

Elaborado por:


ALEJANDRA BAQUERO
Profesional Avaluador

VoBo. Control de Calidad: Elmer Alveiro Caicedo Paez tv

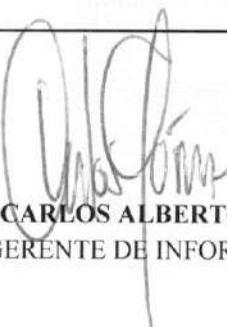
Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



13. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 276.511.670
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 276.511.670
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 10.477.879
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 10.477.879
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 286.989.549
Son: DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES: 0	

Fecha: 30 de enero de 2019



CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONOMICA

VoBo. Control de Calidad: Elmer Alveiro Caicedo Paz ✓

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.**
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0345
RT 50886- IDU**

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

Dirección	AC 17 134B 12		
Chip	AAA0080LSMR	Registro Topográfico	50886
Avalúo Comercial		\$ 276.511.670	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 829.535
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 157.612
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			\$ 1.167.971
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 1.751.957
Total Gastos de Escrituración			\$ 1.751.957
REGISTRO			
Gastos de registro	0,750%		\$ 2.073.838
Sistematización y Conservación documental		2%	\$ 41.477
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 3.172.972
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL			\$ 3.172.972
BENEFICENCIA			
Gastos de beneficiencia (1,0%)			\$ 2.765.117
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 4.147.675
Costos Administrativos	150%	\$ 19.900	\$ 29.850
Total Gastos Beneficiencia			\$ 4.177.525
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 9.102.454

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, paragrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficiencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenacion - Resolución Igac 0898/2014

CALCULO GASTOS DE DESCONEJÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor	1	\$ 153.095,00	\$ 153.095
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de anden y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Anden 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 DESCONEJÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$ 351.675

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. 2019-0345
RT 50886- IDU

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

Dirección	AC 17 134B 12		
Chip	AAA0080LSMR	Registro Topográfico	50886

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	\$ 1.365.000	\$ 3.739,73	273,75	\$ 1.023.750
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 1.023.750

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 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



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0345
RT 50886- IDU

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

Dirección	AC 17 134B 12		
Chip	AAA0080LSMR	Registro Topográfico	50886

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.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0345
RT 50886- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	AC 17 134B 12		
Chip	AAA0080LSMR	Registro Topográfico	50886

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: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

