

FORMATO			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0	

Nombre del funcionario que realiza la verificación: Carlos Mauricio Gómez Macías  
 Empresa Contratista: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: 50196  
 Fecha: 27-nov-19

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		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
27	Descripción de la construcción por sus espacios ( número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
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><b>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolucion 620 de 2008 del IGAC.</b></p>				
<p>Fecha solicitud revisión: <u>  n/a  </u></p> <p>Fecha recibo revisión: <u>  n/a  </u></p> <p>Fecha solicitud impugnación: <u>  n/a  </u></p> <p>Fecha recibo impugnación: <u>  n/a  </u></p>				

Bogotá D.C.

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 20-11-2019 11:07:58

Al Contestar Cite Este Nr.:2019EE65565 O 1 Fol:1 Anex:1

**ORIGEN:** Sd:9228 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/GÓ

**DESTINO:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO/MARÍA DEL PILAR GR

**ASUNTO:** Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 50196 Rad.UAECD.

**OBS:** Rad.20193251124601 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 201

Doctor(a)

**MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO**

Directora Técnica de Predios INSTITUTO

DE DESARROLLO URBANO

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311



No. 20195261409602 de 22/11/2019 11:20:07 a.m.

Remite: (OEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

Dep.: Dirección Técnica de Predios

Anexos: 1 CARPETA

Tr: Normal

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Avenida Ciudad de Cali Contrato 1547- 2018

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1547- 2018 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
50196	2019- 1630	2019-1130989	DG 56A SUR 84G 77	2019ER27813

Cordialmente,

**CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA**

Subgerente Información Económica

[cgomez@catastrobogota.gov.co](mailto:cgomez@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: DANIELA VASQUEZ MOLANO

Revisó: PABLO ARTURO MONTENEGRO CANO

Anexo:1 Carpeta.

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



08-01-FR-01  
V.10

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



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

**2019 - 1630**

**RT No. 50196**

**DIRECCION INMUEBLE**

**DG 56A SUR 84G 77**

**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)

05-01-FR-07  
V.8

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1630 RT No 50196

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
- 1.2. RADICACIÓN: 2019 1130989
- 1.3. TIPO DE AVALUO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: AAA0045OCPA
- 1.6. CEDULA CATASTRAL: 55AS 94A 18
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004519 - ESCOCIA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Urbanizado No Edificado
- 1.9. FECHA VISITA: 26/10/2019

### 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40175347

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
AREAS	Registro topográfico No. 50196 de agosto de 2019.
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2019 - 1130989

2



## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1630 RT No 50196

DATO	FUENTE
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	No aplica.
LINDEROS	Registro topográfico No. 50196 de agosto de 2019.

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### 4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Escocia (004519) se encuentra localizado en la localidad 7-Bosa de la ciudad de Bogotá D.C., enmarcado por los siguientes límites:

- Por el norte: Con la TV 87BisA, con la TV 87C, con la CL 57 Sur, y con la KR 86A, que lo separa vialmente de los sectores El Danubio Azul (004588), Escocia (004579), y Bosa Nova El Porvenir (004580).
- Por el oriente: Con la DG 56B Sur, con la TV 85, y con la DG 56A Sur, que lo separa vialmente del sector El Danubio Azul (004588).
- Por el occidente Con la CL 59B Sur, que lo separa vialmente del sector Bosa Nova (004526).
- Por el sur: Con la KR 84C y con la KR 84A, que lo separan vialmente del sector La Paz Bosa (004520).

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector en donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por ser una zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente sobre los ejes viales de tránsito del servicio público de transporte. Existe la presencia de actividad dotacional, con colegios como el Instituto Clara Fey y el Colegio Distrital Débora Arango Pérez. El sector se encuentra desarrollado por el sistema de autoconstrucción con edificaciones de diferentes tipologías y con alturas hasta de 4 niveles, y edificaciones multifamiliares de interés social hasta de 12 niveles.

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector y en los sectores inmediatos, actualmente se observa una actividad edificadora media, en la que se encuentran proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación, de las construcciones existentes y a la construcción de algunas edificaciones en lotes existentes por autoconstrucción, así como de algunos proyectos de vivienda multifamiliar.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1630 RT No 50196

### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector Escocia se encuentra clasificado dentro del estrato dos (2), aplica exclusivamente para los inmuebles de uso residencial de 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 privado, son vías de dos carriles que en su mayoría se encuentran en buen estado de conservación, conectando el sector con vías de la malla vial arterial y estas a su vez lo conectan con el resto de la ciudad.

Las principales vías de acceso son la CL 57B Sur, la KR 87, la DG 59B Sur, y la Avenida Ciudad de Cali (AK 84C), vías del orden local y arterial por las cuales circula el transporte público y privado, dando acceso y salida al sector y a otros sectores.

### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Adicionalmente, cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía fija, gas natural, alumbrado público y sistema de recolección de basuras. El sistema de transporte público es prestado por rutas tradicionales y por el Sistema Integrado de Transporte Público (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, que para el predio reglamenta:

Normativa Urbanística	Decreto N° 408 del 23/12/2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 84, BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad de BOSA".
Tratamiento Urbanístico	Mejoramiento Integral

4



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1630 RT No 50196

Modalidad	de intervención complementaria
Área Actividad	Residencial
Zona	Zona residencial con actividad económica en la vivienda
Sector Normativo	3
Subsector Uso	Único
Subsector Edificabilidad	No aplica.
Altura Máxima	3 pisos.
Tipología Construcción	Continua
Índice Ocupación	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones".
Índice Construcción	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones".
Antejardín	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones".
Aislamiento Lateral	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones".

### 5.1. USOS PRINCIPALES

VIVIENDA: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar

### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Educativo (escala zonal, vecinal). Cultural (escala vecinal). Bienestar Social (escala zonal, vecinal). Deportivos y Recreativos (escala vecinal).

5



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1630 RT No 50196

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS: Defensa y Justicia (escala zonal).

COMERCIO VECINAL: Tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m<sup>2</sup> (escala vecinal B).

SERVICIOS PERSONALES: Servicios alimentarios (escala zonal). Servicios profesionales técnicos especializados (escala vecinal). Servicios de comunicación y entretenimiento masivos (escala vecinal).

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

INDUSTRIA: Industria.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Culto (escala vecinal).

SERVICIOS PERSONALES: Servicios de parqueadero (escala urbana).

SERVICIOS DE ALTO IMPACTO: Servicios técnicos especializados (escala zonal).

### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio objeto de estudio hace parte del Desarrollo "VILLA SONIA II", reglamentada mediante la Resolución 1.126 del 18/12/1996 "Por medio del cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados al interior del Perímetro Urbano del Distrito Capital", con plano B35/4 - 03 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Los parámetros para el Tratamiento de Mejoramiento Integral en modalidad Complementaria se encuentran en el Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones", en particular en su Capítulo V.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

El predio objeto de estudio se ubica al costado occidental de la DG 56A SUR, entre la KR 84G y la TV 85 (Av. Ciudad de Cali), de tipo medianero, con nomenclatura DG 56A SUR 84G 77.

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

- Norte: En 11.00 metros con los predios RT 13116 y 13117B.

- Sur: En 11.00 metros con el predio RT 50195.

6



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1630**  
**RT No 50196**

- Oriente: En 6.00 metros con la DG 56A SUR.
- Occidente: En 6.00 metros con el predio RT 13113.

**6.3. TOPOGRAFÍA**

El predio presenta topografía plana

**6.4. FORMA GEOMÉTRICA**

Regular

**6.5. FRENTE**

6.00 metros con la DG 56A SUR.

**6.6. FONDO**

11.00 metros.

**6.7. ÁREA TERRENO**

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	66.00
SOBRANTE	0.00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>66.00</b>

**6.8. SERVICIOS PÚBLICOS**

No presenta.

**7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN**

**7.1. DESCRIPCIÓN**

El predio objeto de estudio corresponde a un lote.

**7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN**

No aplica

**7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1630 RT No 50196

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 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

No aplica

### 8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

## 9. AVALÚO

### 9.1. VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor comercial del componente terreno del predio objeto de este avalúo se han considerado los factores físicos, jurídicos y económicos propios del mismo, dado que se trata de un lote tipo del sector ESCOCIA, y particularmente del desarrollo VILLA SONIA II, para lo cual se considera pertinente la aplicación del método comparativo o de mercado:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1630 RT No 50196

Resolución 620 de 2008 IGAC ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las 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 aplicación del método se ha llevado a cabo un barrido en el sector y en sectores aledaños con el propósito de obtener ofertas de inmuebles en venta, los cuales tienen como principio que comparten características comparables con el predio objeto de avalúo, como ubicación, área superficial de terreno, sobre vía vehicular pavimentada, características constructivas y uso.

De esta forma se consolidó un grupo de 3 predios en oferta, los cuales luego de descontar el valor correspondiente a la construcción que estos presentan, arrojan valores de terreno por metro cuadrado que van desde \$1'680.808 hasta \$1'928.978.

El valor promedio de esta muestra equivale a \$1'804.893 por metro cuadrado de terreno, el cual, y dado que el coeficiente de variación se encuentra dentro del rango permitido por el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, se adopta a manera de presentación en cifra redondeada a miles en \$1'800.000 por metro cuadrado de terreno con tendencia al promedio (ver anexo No. 1).

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
CL 58C BIS SUR 84C 42	\$350,000,000.00	\$330,000,000.00	5.71%	239	\$721,000.00	81.00	\$1,946,679.01
DG 56A SUR 84G 23	\$248,000,000.00	\$230,000,000.00	7.26%	136	\$841,000.00	66.00	\$1,751,878.79
DG 56A BIS SUR 82A 30	\$240,000,000.00	\$230,000,000.00	4.17%	152	\$768,000.00	66.00	\$1,716,121.21

Ver anexo de Metodología de comparación de mercado donde se encuentra el detalle de las ofertas

PROMEDIO	\$1,804,893.00
DESVIACION ESTANDAR	\$124,085.07
COEFICIENTE DE VARIACION	6.87%
LIMITE SUPERIOR	\$1,928,978.07
LIMITE INFERIOR	\$1,680,807.93
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0.72

9



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1630 RT No 50196

El predio objeto de avalúo se localiza al interior del sector ESCOCIA, particularmente en el desarrollo VILLA SONIA II, en donde se evidencia un uso netamente residencial con algunos comercios de escala vecinal, mientras que la zona comercial se localiza al sur del sector sobre el eje vial de la KR 84A.

Por lo anterior, como se mencionó, se seleccionó esta muestra de 3 predios en oferta como los determinantes para la adopción del valor comercial de terreno por metro cuadrado para el predio objeto de estudio por ser las ofertas más comparables, debido a que demuestran el comportamiento del valor de terreno en predios que presentan una similar condición en cuanto a uso, a ubicación y a características urbanísticas; en conclusión, se adopta un valor de \$1'800.000 por metro cuadrado de terreno.

### 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

### 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

Aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble como aspectos de tipo económico, físico, jurídico, y de normatividad urbana, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles de similares características del mercado inmobiliario.

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector Escocia al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, dentro de las cuales se incluyen los usos predominantes, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales

10



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1630 RT No 50196

vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo, la disponibilidad de transporte público, el cual permite la conectividad con el resto de la ciudad.

La normatividad urbanística que cobija al sector Escocia y particularmente al inmueble objeto de avalúo, como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario, al encontrarse inscrito dentro del Tratamiento de Mejoramiento Integral con modalidad complementaria, y en un área de actividad residencial con actividad económica en la vivienda.

Las características particulares del predio objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

Las áreas fueron tomadas del Registro Topográfico - RT suministrado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, como parte de los insumos fundamentales anexos a la radicación de solicitud del avalúo comercial.

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

El nivel de consolidación residencial del sector Escocia, en especial de los predios localizados al interior del mismo, muy cerca de la Av. Ciudad de Cali.

Los datos de área de las ofertas utilizadas para el presente avalúo comercial fueron tomados de la base catastral SIIC, y cotejadas con las suministradas por el oferente, así mismo, las características físicas propias de los inmuebles corresponden a las aportadas por el oferente.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el Decreto 1420/1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su expedición siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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



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

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1630**  
**RT No 50196**

**11. RESULTADO DEL AVALÚO**

Dirección: DG 56A SUR 84G 77

CHIP: AAA00450CPA

ITEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	66.00	\$1,800,000	\$118,800,000
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$118,800,000</b>

**SON:** CIENTO DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

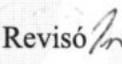
PLAN PARCIAL: SI  NO  PARCIAL DE PREDIO: SI  NO

VALOR TOTAL DEL PREDIO: \$118,800,000

**FECHA:** 18 de Noviembre de 2019

Elaborado por:

  
**CESAR AUGUSTO SIERRA**  
PROFESIONAL AVALUADOR

Revisó  **PABLO ARTURO MONTENEGRO CANO**

Anexos:

1. Anexo Fotográfico
2. Anexo Indemnización
3. Anexo Ofertas De Mercado
4. Anexo Presupuestos - Tipologías



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

13

Radicación		Nomenclatura	
2019-1130989		DG 56A SUR 84G 77	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita	
004519871600000000	ESCOCIA	26-OCT-19	
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT	
2019 - 1630	ADQUISICIÓN TOTAL	50196	



Vista General



Vista General



Entorno



Entorno

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

# INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1630

## RT N° 50196

### Estudio de Mercado

No.	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VL. PEDIDO	% NEG.	VL. DEPURADO	ÁR. TERR. (M2)	VL. TERR. M2	ÁR. CONST. (M2)	VL. CONST. M2	TEL. FUENTE	FOTOGRAFÍA
1	CASA	DG 56A SUR 84G 23	\$248,000,000	7.26%	\$230,000,000	66.00	\$1,751,878.79	136.00	\$841,000	3125244333	
2	CASA	CL 58C BIS SUR 84C 42	\$350,000,000	5.71%	\$330,000,000	81.00	\$1,946,679.01	239.00	\$721,000	3212516928	
3	CASA	DG 56A BIS SUR 82A 30	\$240,000,000	4.17%	\$230,000,000	66.00	\$1,716,121.21	152.00	\$768,000	7032230	

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**

Dirección	DG 56A SUR 84G 77		
CHIP	AAA0045OCPA	Registro Topográfico	50196

**AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	DG 56A SUR 84G 77	CHIP	AAA0045OCPA
Registro Topográfico	50196	Código Sector	004519 87 16 000 00000
Tipo Inmueble	LOTE	Matrícula Inmobiliaria	050S40175347
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM		Subtotal (\$)	
2.1 - Gastos de Notariado y Registro		\$4,082,490	
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos		\$0	
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 remplazo		\$0	
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes		\$0	
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos		\$0	
<b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>		<b>\$4,082,490</b>	
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM		Subtotal (\$)	
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)		\$0	
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas		\$0	
<b>AVALÚO LUCRO CESANTE</b>		<b>\$0</b>	
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN		\$4,082,490	
SON: CUATRO MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES:			

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, por lo tanto, la UAEDC no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

**FECHA:** 18 de Noviembre de 2019

Elaborado por:

  
**OSWALDO JIMENEZ MESA**

**PROFESIONAL AVALUADOR**

**PABLO ARTURO MONTENEGRO CANO**

Vo. Bo. 

Profesional de Control de Calidad

Dirección	DG 56A SUR 84G 77		
CHIP	AAA0045OCPA	Registro Topográfico	50196

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL  
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$118,800,000
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$118,800,000</b>
DAÑO EMERGENTE	\$4,082,490
LUCRO CESANTE	\$0
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$4,082,490</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$122,882,490</b>
SON: CIENTO VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 18 de Noviembre de 2019

CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA  
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

PABLO ARTURO MONTENEGRO CANO  
Profesional de Control de Calidad

Vo. Bo. *Am*

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 9 y 11 del informe técnico presentado por el profesional evaluador correspondiente

Dirección	DG 56A SUR 84G 77		
CHIP	AAA00450CPA	Registro Topográfico	50196

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

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$356,400
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$67,716
Copias (12 paginas)	12	\$3,600	\$43,200
IVA Copias (19%)	19%		\$8,208
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$154,224
Recaudo a Terceros			\$26,600
Gastos Escrituración			\$604,940
Porcentaje a aplicar	150%		\$907,410
Total Gastos de Escrituración			\$907,410
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.75%		\$891,000
Sistematización y Conservación documental	2%		\$17,820
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,363,230
Total Gastos Registro			\$1,363,230
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficiencia (1,0%)	1%		\$1,188,000
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$1,782,000
Costos Administrativos	150%	\$19,900	\$29,850
Total Gastos Beneficiencia			\$1,811,850
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$4,082,490</b>

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0088 de 2014). 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 Beneficiencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cant.	Vlr. Unit.	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	0	\$0	\$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. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta.	0	\$0	\$0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$0</b>

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

Nota:

Dirección	DG 56A SUR 84G 77		
CHIP	AAA0045OCPA	Registro Topográfico	50196

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

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616		\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

CÁLCULO GASTOS DE PUBLICIDAD				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente			\$0	\$0
Publicidad Nueva			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				
ÍTEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$0	\$0	0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL</b>				<b>\$0</b>

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.

CÁLCULO POR TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Factura SDP		\$0
Factura Curaduría		\$0
<b>TOTAL GASTOS DE TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)</b>		<b>\$0</b>

Factura No.:

Fuente:

Dirección	DG 56A SUR 84G 77		
CHIP	AAA0045OCPA	Registro Topográfico	50196

**ANEXO3. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO, ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS**

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REEMPLAZO				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuacion Inmuebles			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO</b>				<b>\$0</b>

Cotizacion:

Fuente:

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuación Areas			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	DG 56A SUR 84G 77		
CHIP	AAA00450CPA	Registro Topográfico	50196

**ANEXO 4: LUCRO CESANTE**

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$0
Egresos			
Descripción	Valor diario	No. Días	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
Ingresos			
Descripción	Ingresos Mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$0

Fuente:

Nota: