



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital



2018 - 2037

RT No. 50928

DIRECCION INMUEBLE

KR 134A 16B 16

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 185
www.catastrabogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

IS-01-FR-07
V.5



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 RT No 50928

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: Instituto De Desarrollo Urbano
- 1.2. RADICACIÓN: 2018 1516632
- 1.3. TIPO DE AVALUO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0140HPWW
- 1.6. CEDULA CATASTRAL: 19 134 03
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 006532 - Kasandra
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio Puntual
- 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: 050C01233301

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

| DATO | FUENTE |
|----------------------------|---|
| AREAS | Registro topográfico No. 50928 de octubre de 2018 |
| AVALUO DE INDEMNIZACION | Expediente con Radicación 2018 - 1516632 |
| EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES | Visita Técnica |
| LINDEROS | Registro topográfico No. 50928 de octubre de 2018 |

2

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 RT No 50928

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN

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

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

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

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

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

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

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 006532 04, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VIAS DE ACCESO

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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 RT No 50928

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, modificación excepcional del Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial -POT; por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda, emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004. A la fecha la UPZ 77 - Zona Franca a la cual pertenece el inmueble objeto de avalúo no se encuentra reglamentada, por lo tanto y atendiendo el régimen de transición, el predio se encuentra reglamentado en los términos del Acuerdo 6 de 1990.

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

5.1. USOS PRINCIPALES

Vivienda

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio de cobertura local IA y IB, zonal IIA y del IIIIC únicamente campos de tejo y



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 RT No 50928

bodegas.

Oficinas.

Institucional Clase I y II únicamente sobre vías vehiculares.

Industrial Clase I.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

No describe

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble se localiza en disposición medianera en la manzana catastral 0065320450, sobre la Carrera 134A

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

- Norte: En 12,00 m, con predio RT 50929 y predio RT 50930
- Sur: En 12,00 m, con predio RT 50927
- Oriente: En 6,00 m, con predio RT 50931
- Occidente: En 6,00 m, con la Carrera 134A (KR134 A)

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plano

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 RT No 50928

6.5. FRENTE

En 6,00 m, con la Carrera 134 A (KR134 A)

6.6. FONDO

Promedio 12,00 m

6.7. ÁREA TERRENO

| ÍTEM | ÁREA (m2) |
|-------------------|--------------|
| ÁREA RESERVA VIAL | 72.00 |
| ÁREA SOBRANTE | 0.00 |
| ÁREA TOTAL | 72.00 |

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Casa en 4 pisos con uso comercial y residencial distribuida así:

Piso uno: Local, baño, área de trabajo, cocina y ropas

Piso dos: Área libre para capacitación tres espacios, baño

Piso tres: Apartamento 301 conformado por sala, comedor, cocina, baño y tres alcobas

Se comparten los servicios de acueducto y tres cuentas de energía independientes

Piso cuarto: Apartamento 401: Sala comedor, cocina, baño, alcobas y zona de ropas"

| CARACTERÍSTICA | DESCRIPCIÓN |
|----------------|--|
| CIMENTACIÓN | Cimentación ciclópea, con zapatas y vigas de amarre (Aparentemente). |
| ARMAZÓN | Pórticos en Vigas de hierro y concreto. |
| CUBIERTA | En teja de asbesto cemento y plásticas sobre correas en lámina |

9



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037

RT No 50928

| CARACTERÍSTICA | DESCRIPCIÓN |
|-------------------|--|
| FACHADA | Pañete y pintura, puerta cortina, ventanales en lamina |
| MUROS | En bloque y ladrillo |
| DESCRIPCIÓN PISOS | Primer piso en tablón de cemento grano mármol pulido Piso dos en tablón de gres Piso tres en tableta alfa gres Piso cuatro en cemento con acabado en mineral Escaleras en alfa gres con granito lavado |
| CIELO RASO | En pañete rustico y pintura Piso cuarto en teja a la vista |
| COCINA | Local uno: Cocina tipo industrial: con mesón y estufa en acero inoxidable, enchape a media altura 30 x 30 Piso tres: Cocina pequeña, enchape total 20 x 20 cm, mesón en concreto con acabado en cerámica, poceta sobreponer en aluminio, sin gabinetes, griferia a pared Piso cuatro: Cocina: Pequeña, Integral, enchape total, 20 x 30 cm, cenefa horizontal, mesón en acero inoxidable, gabinetes y mueble inferior, sin campana extractora y griferia clongada. |
| BAÑO | Piso uno: Baño Local : Pequeño, dos servicios, lavamanos exterior, enchape parcial, 20 x 30 cm. Piso dos: Baño pequeño, tres servicios, enchape total altura 20 x 20 cm, sin división de baño, mobiliario de línea Piso tres: Baño pequeño, tres servicios, enchape total altura 20 x 30 cm, sin división de baño, mobiliario de línea Piso cuatro: Baño pequeño, tres servicios, enchape media altura 20 x 30 cm, cenefa horizontal, sin división de baño, mobiliario de línea |
| PUERTAS INTERNAS | En acceso a los apartamentos y habitaciones en lámina doblada en frío |
| PUERTAS EXTERNAS | En local puerta cortina y acceso a otros pisos en lámina doblada en frío |
| VENTANERIA | En lámina doblada en frío |
| ENTREPISO | En placas de concreto |
| REMODELACIONES | En algunos enchapes de piso y unidades de baño |

7



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 RT No 50928

| CARACTERÍSTICA | DESCRIPCIÓN |
|----------------|--|
| VETUSTEZ | Pisos uno al 3 - 23 años y piso cuarto 17 años |

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

| TIPO CONSTRUCCION | ÁREA CONST. | EDAD (Años) |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Construcciones piso 1 al 3 | 218.72 | 23 |
| Construcción piso 4 | 75.61 | 17 |

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 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

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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 RT No 50928

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 Custo 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

Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de avalúo se encuentra sobre una vía interna del sector, sobre la cual existe presencia de usos comerciales de escala vecinal, se efectuó un análisis del mercado inmobiliario del sector Kasandra (006532). 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 UAABCD, 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 descontada las construcciones arrojan un valor unitario de terreno promedio redondeado del orden de \$1.420.000/m². Adicionalmente, se encontró únicamente una oferta ubicada en la KR 136 14D 96, que corresponde a una vía interna con uso comercial, a escala vecinal la cual arroja un valor unitario de terreno de \$2.177.000/m².

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

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

El primer sector analizado corresponde a Brisas Aldea Fontibón (006414), el cual presenta una clasificación socioeconómica predominantemente de estrato 2, igual que la zona a la cual

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 RT No 50928

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 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 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 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 1,54, 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 1,61.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 RT No 50928

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.

| DIRECCIÓN | ZONADO | TIPO | VL. PREDIO | VL. NEGOCIADO | % DIF. | AREA TERREO m ² | VL. TERREO m ² |
|---------------------------------|-----------------------|----------------|------------------|------------------|--------|----------------------------|---------------------------|
| CL 248 106 10 | II. REFUGIO | CASA USO MIXTO | \$296.000.000,00 | \$296.000.000,00 | 0,00% | 72,30 | \$7.274.000,00 |
| KR 12E 22H 24 | II. REFUGIO | SOBRECASA | \$296.000.000,00 | \$296.000.000,00 | 0,00% | 72,30 | \$7.274.000,00 |
| CL 225 608 4 116 11 | BRISAS ALDEA FONTIBON | CASA | \$352.000.000,00 | \$352.000.000,00 | 0,00% | 93,30 | \$3.773.000,00 |
| KR 12E 14D 35 | KASANDRA | CASA USO MIXTO | \$422.000.000,00 | \$422.000.000,00 | 0,00% | 72,30 | \$2.177.000,00 |
| PROMEDIO | | | | | | | 2240250 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | | | | | | | 139244,09 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | | | | | | | 6,22% |
| LÍMITE SUPERIOR | | | | | | | 2379494,09 |
| LÍMITE INFERIOR | | | | | | | 2101005,91 |
| COEFICIENTE SIMETRÍA | | | | | | | 1,16% |

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 UAECID, 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 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.

(...)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 RT No 50928

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 pafetes.

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 y las edades diferentes en cada piso, 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

| TIPO CONSTRUCCION | AREA CONST. (m2) | EDAD (Años) | VIDA ÚTIL (Años) | EDAD % DE VIDA | ESTADO CONSERVACION | DEPRECIACION (%) | VALOR DEPRECIACION (\$m2) | VALOR RECONSTRUCCION (\$m2) | VALOR ADOPTADO (\$m2) |
|--------------------------|------------------|-------------|------------------|----------------|---------------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Construcción piso 1 al 3 | 218,72 | 23 | 100 | 23,00% | 2 | 16,21% | \$348.917,28 | \$415.000,00 | \$663.917,28 |
| Construcción piso 4 | 7,94 | 17 | 100 | 17,00% | 2 | 2,35% | \$44.179,62 | \$104.000,00 | \$148.179,62 |

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) 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

12



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 RT No 50928

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 cubre al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.
4. Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

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

Sobre el terreno:

1. La localización del predio materia de avalúo comercial es en la zona occidente de la ciudad de

13



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 **RT No 50928**

Bogotá, dentro del barrio KASANDRA, jurisdicción de la Localidad de Fontibón - Bogotá D.C.

2. Las condiciones de acceso al predio, 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 17 - Zona Franca, no se encuentra reglamentada, por tanto, se aplica el Acuerdo 6 de 1990, A-RG-03 3C con área de actividad residencial.
5. Las condiciones normativas particulares del predio objeto de avalúo, así como su capacidad predial que está correlacionada con las posibilidades de apropiarse de la normatividad Urbanística que lo cubre.

Sobre las construcciones:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2037 RT No 50928

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 134A 16B 16

CHIP: AAA0140HPWV

| ITEM | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | SUBTOTAL |
|----------------------------|--------|----------|----------------|----------------------|
| AREA TERRENO | m2 | 72.00 | \$2,300,000 | \$165,600,000 |
| CONSTRUCCIONES PISO 1 AL 3 | m2 | 218.72 | \$763,000 | \$166,883,360 |
| CONSTRUCCIÓN PISO 4 | m2 | 73.61 | \$689,000 | \$52,095,290 |
| AVALÚO TOTAL | | | | \$384,578,650 |

SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 26 de Diciembre de 2018

Elaborado por:


WILSON BENITEZ CORREA
PROFESIONAL AVALUADOR

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

Anexos:

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

15



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

| Radicación | Nomenclatura | |
|--------------------|-------------------|--------------|
| 2018-1516632 | KR 134A 16B 16 | |
| Código Sector | Barrio | Fecha Visita |
| 006532045000000000 | KASANDRA | 03-NOV-18 |
| Número Avalúo | Tipo Avalúo | RT |
| 2018 - 2037 | ADQUISICIÓN TOTAL | 50928 |



Entorno



Fachada



Local



Placa

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7800 - Info: Línea 185
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

| Radicación | Nomenclatura | |
|--------------------|-------------------|--------------|
| 2018-1516632 | KR 134A 16B 16 | |
| Código Sector | Barrio | Fecha Visita |
| 006532045000000000 | KASANDRA | 03-NOV-18 |
| Número Avalúo | Tipo Avalúo | RT |
| 2018 - 2037 | ADQUISICIÓN TOTAL | 50928 |



Area de trabajo



Cocina



Area de trabajo



Local

Av. Cra 35 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pasos 11 y 12 - Torre B Pasos 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrebogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

| Radicación | Nomenclatura | |
|--------------------|-------------------|--------------|
| 2018-1516632 | KR 134A 16B 16 | |
| Código Sector | Barrio | Fecha Visita |
| 006532045000000000 | KASANDRA | 03-NOV-18 |
| Número Avalúo | Tipo Avalúo | RT |
| 2018 - 2037 | ADQUISICIÓN TOTAL | 50928 |



Zona de ropas



Baño



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 FOTOGRÁFICO

| Radicación | Nomenclatura | |
|--------------------|-------------------|--------------|
| 2018-1516632 | KR 134A 16B 16 | |
| Código Sector | Barrio | Fecha Visita |
| 006532045000000000 | KASANDRA | 03-NOV-18 |
| Número Avalúo | Tipo Avalúo | RT |
| 2018 - 2037 | ADQUISICIÓN TOTAL | 50928 |



Escaleras



Area de trabajo



Area de trabajo



Corredor

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

| Radicación | Nomenclatura | |
|--------------------|-------------------|--------------|
| 2018-1516632 | KR 134A 16B 16 | |
| Código Sector | Barrio | Fecha Visita |
| 006532045000000000 | KASANDRA | 03-NOV-18 |
| Número Avalúo | Tipo Avalúo | RT |
| 2018 - 2037 | ADQUISICIÓN TOTAL | 50928 |



Baño



Comedor



Pozo de Luz



Escaleras

Av. Cra 30 No. 26 - 80
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info Línea: 95
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

| Radicación | Nomenclatura | |
|--------------------|-------------------|--------------|
| 2018-1516632 | KR 134A 16B 16 | |
| Código Sector | Barrio | Fecha Visita |
| 006532045000000000 | KASANDRA | 03-NOV-18 |
| Número Avalúo | Tipo Avalúo | RT |
| 2018 - 2037 | ADQUISICIÓN TOTAL | 50928 |



Hall



Comedor



Cocina



Baño

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Codigo postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7500 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

| Radicación | Nomenclatura | |
|--------------------|-------------------|--------------|
| 2018-1516632 | KR 134A 16B 16 | |
| Código Sector | Barrio | Fecha Visita |
| 006532045000000000 | KASANDRA | 03-NOV-18 |
| Número Avalúo | Tipo Avalúo | RT |
| 2018 - 2037 | ADQUISICIÓN TOTAL | 50928 |



Habitación



Habitación



Habitación



Escaleras

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Piso 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7500 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

05-01-FR-07

V.5



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

| Radicación | Nomenclatura | | Fecha Visita |
|--------------------|-------------------|--|--------------|
| 2018-1516632 | KR 134A 16B 16 | | 03-NOV-18 |
| Código Sector | Barrio | | RT |
| 006532045000000000 | KASANDRA | | 50928 |
| Número Avalúo | Tipo Avalúo | | |
| 2018 - 2037 | ADQUISICIÓN TOTAL | | |



Acceso



Patio



Cocina



Zona de ropas

Av. Cra 30 No. 26 - 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.5



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

| Radicación | Nomenclatura | |
|--------------------|-------------------|--------------|
| 2018-1516632 | KR 134A 16B 16 | |
| Código Sector | Barrio | Fecha Visita |
| 006532045000000000 | KASANDRA | 03-NOV-18 |
| Número Avalúo | Tipo Avalúo | RT |
| 2018 - 2037 | ADQUISICIÓN TOTAL | 50928 |



Baño



Alcoba

Av. Cra 30 No. 25 - 80
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° 50928 – IDU

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Vivienda en Tipo 3, con un Área construida promedio de 241 m², con acabados típicos del tipo, de 3 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco, cuenta con habitacion(es), baño(s), y cocina(s), y la Cubierta en placa.

| Capítulo | Descripción | Total capítulo |
|---------------------------|------------------------------|-------------------|
| 1,00 | PRELIMINARES | \$ 6.274.743,84 |
| 2,00 | CIMENTACIÓN | \$ 15.322.547,07 |
| 3,00 | CONCRETO | \$ 54.606.246,50 |
| 4,00 | MAMPOSTERÍA | \$ 27.521.316,29 |
| 5,00 | INSTALACIONES SANITARIAS | \$ 3.561.574,17 |
| 6,00 | INSTALACIÓN HIDRÁULICA | \$ 3.632.970,50 |
| 7,00 | INSTALACIÓN ELÉCTRICA | \$ 16.279.012,67 |
| 8,00 | INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO | \$ 8.152.799,65 |
| 9,00 | CUBIERTA | \$ 7.160.354,33 |
| 10,00 | PISOS Y ACABADOS | \$ 31.172.127,20 |
| 11,00 | SANITARIOS ACCESORIOS | \$ 7.067.780,50 |
| 12,00 | CARPINTERÍA MADERA | \$ 5.223.640,80 |
| 13,00 | CARPINTERÍA METÁLICA | \$ 2.587.500,83 |
| 14,00 | VIDRIOS | \$ 309.889,62 |
| 15,00 | PINTURA | \$ 6.292.792,33 |
| 16,00 | CERRAJERÍA | \$ 750.917,00 |
| 17,00 | EXTERIORES | \$ 9.672.452,11 |
| 18,00 | ASEO Y MAQUINARIA | \$ 13.151.253,88 |
| 19,00 | PERSONAL | \$ - |
| Total presupuesto | | \$ 219.739.948,35 |
| M2 costo directo | | \$ 911.784,02 |
| M2 costo indirecto | | \$ 0% |
| Valor total m2 | | \$ 911.784,02 |
| Valor total m2 redondeado | | \$ 912.000,00 |

Nota: El valor de reposición adoptado corresponde al costo total por m² obtenido del presupuesto de obra para la tipología calculado por la UAECI, para el caso vivienda en Tipo 3, con un área construida promedio, con acabados típicos del tipo, de 3 piso(s) de altura, sistema portante, estructura en concreto, muros con pañete estuco, cuenta habitaciones, baño(s), y cocina(s), y la cubierta en placa.

ANEXO TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN

RT N° 50928 – IDU

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Vivienda en Tipo 3, con un área construida promedio, con acabados típicos del tipo, de 4 piso(s) de altura, sistema portante estructura en concreto, pocos acabados, y la Cubierta en teja.

| Capítulo | Descripción | Total capítulo |
|---------------------------|------------------------------|-------------------|
| 1,00 | PRELIMINARES | \$ 6.441.872,01 |
| 2,00 | CIMENTACIÓN | \$ 21.573.446,02 |
| 3,00 | CONCRETO | \$ 51.093.878,48 |
| 4,00 | MAMPOSTERÍA | \$ 18.079.450,76 |
| 5,00 | INSTALACIONES SANITARIAS | \$ 4.824.610,57 |
| 6,00 | INSTALACIÓN HIDRÁULICA | \$ 4.625.264,00 |
| 7,00 | INSTALACIÓN ELÉCTRICA | \$ 22.765.914,67 |
| 8,00 | INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO | \$ 11.932.236,32 |
| 9,00 | CUBIERTA | \$ 10.117.393,50 |
| 10,00 | PISOS Y ACABADOS | \$ 38.125.439,76 |
| 11,00 | SANITARIOS ACCESORIOS | \$ 11.040.444,50 |
| 12,00 | CARPINTERÍA MADERA | \$ 9.224.786,20 |
| 13,00 | CARPINTERÍA METÁLICA | \$ 3.511.180,13 |
| 14,00 | VIDRIOS | \$ 473.932,05 |
| 15,00 | PINTURA | \$ 466.583,80 |
| 16,00 | CERRAJERÍA | \$ 1.069.221,00 |
| 17,00 | EXTERIORES | \$ 3.258.408,58 |
| 18,00 | ASEO Y MAQUINARIA | \$ 78.625.035,39 |
| 19,00 | PERSONAL | \$ - |
| Total presupuesto | | \$ 266.239.206,79 |
| M2 costo directo | | \$ 934.172,66 |
| M2 costo indirecto | | \$ - |
| Valor total m2 | | \$ 934.172,66 |
| Valor total m2 redondeado | | \$ 934.000,00 |



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
División Administrativa Inmuebles
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 2037

RT N° 50928

Estudio de Mercado

| Nº | TIPO INMUEBLA | UBICACIÓN | VL. PEARL | % PEARL | VL. DEGRADO | AR. TERC. (M2) | VL. TERC. M2 | AR. CONST. (M2) | VL. TOT. CONST. | TEL. FUENTE | FOTOGRAFÍA |
|----|----------------|-------------------|-------------|---------|-------------|----------------|--------------|-----------------|-----------------|-------------|------------|
| 1 | CASA | CL 118 134 13 | 308.300.000 | 8,00% | 246.640.000 | 70.36 | 3.149.800 | 5623 | 5490.300 | 31210918 | |
| 2 | CASA USO MIXTO | CL 228 1 08 15 | 328.300.000 | 8,00% | 262.640.000 | 71.36 | 3.174.800 | 14173 | 5372.300 | 31931440 | |
| 3 | CASA | BO 128 108 16 | 307.300.000 | 8,00% | 245.640.000 | 70.36 | 3.149.800 | 26643 | 5349.300 | 311320126 | |
| 4 | RESIDUA | BO 128 221 24 | 328.300.000 | 8,00% | 262.640.000 | 71.36 | 3.174.800 | 11573 | 5364.300 | 3412413 | |
| 5 | CASA | CL 72 024 5 13 31 | 318.300.000 | 8,00% | 256.640.000 | 66.36 | 3.075.800 | 26643 | 5110.300 | 310175124 | |
| 6 | CASA | CV 088 120 17 | 328.300.000 | 8,00% | 262.640.000 | 71.36 | 3.174.800 | 21243 | 5490.300 | 312109146 | |
| 7 | CASA | CL 2173 21 | 318.300.000 | 8,00% | 256.640.000 | 70.36 | 3.149.800 | 7146 | 5110.300 | 310161946 | |
| 8 | CASA | BO 118 08 18 | 328.300.000 | 8,00% | 262.640.000 | 71.36 | 3.174.800 | 11249 | 5510.300 | 0 | |
| 9 | CASA USO MIXTO | BO 154 14 24 | 313.300.000 | 8,00% | 251.640.000 | 66.36 | 3.110.800 | 14043 | 5349.300 | 319312134 | |

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.
HAGIENDA
Entidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 2037

RT N° 50928

Estudio de Mercado

| N° | TIPO DE USUARIO | DIRECCIÓN | VL. DEBIDO | % NEG. | VL. DEPORADO | AR. TEND. (M2) | VL. TEND. (M2) | AR. CUBIERT. (M2) | VL. TOT. CUBIERT. | VAL. PLAZO (M2) | FOTOGRAFÍA |
|----|-----------------|---------------|--------------|--------|---------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-----------------|---|
| 10 | CASA | CL 154 130 20 | \$28.800.000 | 8,00% | \$246.000.000 | 1130 | \$1.340.000 | 250.00 | \$335.000 | 113497941 |  |
| 11 | CASA DE BARRIO | SA 126 140 75 | \$40.800.000 | 8,00% | \$420.000.000 | 1130 | \$1.170.000 | 107.00 | \$249.000 | 113497942 |  |

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

| | | | |
|-----------|----------------|----------------------|-------|
| Dirección | KR 134A 16B 16 | | |
| CHIP | AAA0140HPWW | Registro Topográfico | 50928 |

AVALÚO INDEMNIZACIÓN

| 1. INFORMACIÓN GENERAL | | | |
|---|----------------|------------------------|------------------------|
| Dirección | KR 134A 16B 16 | CHIP | AAA0140HPWW |
| Registro Topográfico | 50928 | Código Sector | 006532 04 50 000 00000 |
| Tipo Inmueble | CASA | Matricula Inmobiliaria | 050CX01233301 |
| 2. DAÑO EMERGENTE | | | |
| ITEM | Subtotal (\$) | | |
| 2.1 - Gastos de Notariado y Registro | \$12,550,325 | | |
| 2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos | \$1,494,705 | | |
| 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 | \$394,750 | | |
| 2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Caraduras) | \$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 | | | \$14,439,780 |
| 3. LUCRO CESANTE | | | |
| ITEM | Subtotal (\$) | | |
| 3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería) | \$22,020,112 | | |
| 3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas | \$0 | | |
| AVALÚO LUCRO CESANTE | | | \$22,020,112 |
| 4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN | | | |
| 4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN | | | \$36,459,892 |
| SON: TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE. | | | |
| OBSERVACIONES: El presente informe modifica la indemnización realizada al informe de avalúo 2018-2037 de fecha 26/12/2018 por solicitud directa del IDU mediante oficio DTDP 20193250974401 (RAD. 2019ER24222). | | | |

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dejó constancia que la fuente de la información correspondiente a los documentos operados por el (los) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, por lo tanto, la GARCID no se hace responsable por la veracidad y exactitud de origen, fecha o la realidad.

FECHA: 23 de Septiembre de 2019

Elaborado por:



SERGIO DANILO ALONSO VARGAS
PROFESIONAL AVALUADOR

SANDRA PAOLA MUÑETON BUSA

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

| | | | |
|-----------|----------------|----------------------|-------|
| Dirección | KR 134A 16B 16 | | |
| CHIP | AAA0140IPWW | Registro Topográfico | 50928 |

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

| ÍTEM | SUBTOTAL |
|---|----------------------|
| AVALÚO INMUEBLE | \$384,578,650 |
| TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN) | \$384,578,650 |
| LUCRO CESANTE | \$22,020,112 |
| DAÑO EMERGENTE | \$14,439,780 |
| TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN | \$36,459,892 |
| TOTAL AVALÚO COMERCIAL | \$421,038,542 |
| SON: CUATROCIENTOS VEINTIUN MILLONES TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE. | |
| OBSERVACIONES: El presente informe modifica la indemnización realizada al informe de avalúo 2018-2037 de fecha 26/12/2018 por solicitud directa del IDU mediante oficio DTDP 20193250974401 (RAD. 2019ER24222). | |

FECHA: 23 de Septiembre de 2019



CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

SANDRA PAOLA MUÑETON BUSA

Vo.Bo. Profesional de Control de Calidad

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 9 y 11 del Informe Técnico presentado por el profesional autorizador en correspondencia

| | | | |
|-----------|----------------|----------------------|-------|
| Dirección | KR 134A 16B 16 | | |
| CIUP | AAA0140UPWW | Registro Topográfico | 50928 |

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% | | \$1,153,736 |
| IVA Gastos Notariales (19%) | 19% | | \$219,210 |
| 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 | | | \$32,000 |
| Gastos Escrituración | | | \$1,559,170 |
| Porcentaje a aplicar | 150% | | \$2,338,755 |
| Total Gastos de Escrituración | | | \$2,338,755 |
| REGISTRO | | | |
| ÍTEM | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Gastos de registro | .75% | | \$2,894,340 |
| Sistematización y Conservación documental | 2% | | \$87,687 |
| Porcentaje a aplicar | 150% | | \$4,413,040 |
| Total Gastos Registro | | | \$4,413,040 |
| BENEFICENCIA | | | |
| ÍTEM | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Gastos de beneficencia (1,0%) | 1% | | \$3,845,787 |
| Porcentaje a aplicar 100% | 150% | | \$5,768,680 |
| Costos Administrativos | 150% | \$19,900 | \$29,850 |
| Total Gastos Beneficencia | | | \$5,798,530 |
| TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO | | | \$12,550,325 |

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0034 de 2014). Ley 1607 del 2012

Nota: No se incluye parte de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre el valor del bien objeto de inscripción - Resolución Iqar 0696/2014.

| CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS | | | | |
|--|--|----------|----------------|--------------------|
| Servicio Público | Descripción | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Energía - Codensa | Retiro acometida y medidor conexión monofásica | 3 | \$153,095 | \$459,285 |
| Acooducto - EAAB | Corte de servicio de acooducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta. | 1 | \$198,580 | \$198,580 |
| Gas Natural | Suspensión definitiva | 2 | \$418,420 | \$836,840 |
| TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS | | | | \$1,494,705 |

Fuente: Energía: Tarifa de Energía Eléctrica (SAW) regulada por la CREG - Enero 2018.
Acooducto: Resolución 0205 de 23/05/2013 - EAAB
Gas Natural: Certificación Urbana (DU) - Mayo 2013

Nota:

| | | | |
|-----------|----------------|----------------------|-------|
| Dirección | KR 134A 16B 16 | | |
| CHIP | AAA0140HPWW | Registro Topográfico | 50928 |

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 |
| TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO | | | | \$0 |

Fuente:

Nota:

| CÁLCULO GASTOS DE PUBLICIDAD | | | | |
|-----------------------------------|-------------|----------|----------------|------------|
| ÍTEM | Descripción | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Publicidad Existente | | | \$0 | \$0 |
| Publicidad Nueva | | | \$0 | \$0 |
| TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD | | | | \$0 |

Fuente:

| CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO | | | | |
|--|----------------|-------|----------------|------------|
| ÍTEM | Tipo de Bodega | Meses | Valor Unitario | Subtotal |
| Bodegnje | | | \$0 | \$0 |
| TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO | | | | \$0 |

Fuente:

| CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO | | | | |
|---|-------------|--------------|------------------------|------------------|
| ÍTEM | Total | Valor Diario | Periodo a cargo (días) | Subtotal |
| Impuesto Predial | \$1,579,000 | \$4,326.03 | 91.25 | \$394,750 |
| TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL | | | | \$394,750 |

Fuente: Liquidación Secretaría 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 mantendrá el 0% del Impuesto Predial.

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

Fuente No:

Fuente:

| | | | |
|-----------|----------------|----------------------|-------|
| Dirección | KR 134A 16B 16 | | |
| CHIP | AAA0140HPWW | Registro Topográfico | 50928 |

ANEXO3. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO, 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 |
| TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO | | | | \$0 |

Cotización:

Fecha:

| CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES | | | | |
|--|-------------|----------|----------------|------------|
| ÍTEM | Descripción | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal |
| Adecuación Areas | | | \$0 | \$0 |
| TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES | | | | \$0 |

Fecha:

| CÁLCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS | | |
|--|-------------|------------|
| ÍTEM | Descripción | Subtotal |
| Sanciones | | \$0 |
| Indemnizaciones | | \$0 |
| TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS | | \$0 |

Fecha:

Nota:

| | | | |
|-----------|----------------|----------------------|-------|
| Dirección | KR 134A 16B 16 | | |
| CHIP | AAA0140HPWW | Registro Topográfico | 50928 |

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

| CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento) | | | |
|---|-------------------------------------|-----------|--------------|
| Ingresos | | | |
| Descripción | Canon mensual de Arrendamiento (\$) | No. Meses | Subtotal |
| José Arévalo | \$1,017,780 | 6 | \$6,106,680 |
| Luz Yeli Nava | \$1,194,178 | 6 | \$7,165,068 |
| Nancy Mabel Delgado | \$692,488 | 6 | \$4,154,928 |
| Yeani Patricia Delgado | \$897,156 | 6 | \$5,382,936 |
| | \$0 | | \$0 |
| | \$0 | | \$0 |
| SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES | | | \$22,809,612 |
| Egresos | | | |
| Descripción | Valor diario | No. Días | Subtotal |
| IMPUESTO PREDIAL | \$4,326.03 | 182.5 | \$789,500 |
| | \$0 | | \$0 |
| | \$0 | | \$0 |
| SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES | | | \$789,500 |
| TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA | | | \$22,020,112 |

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: