

FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0	

Nombre del funcionario que realiza la verificación: Oswaldo de Jesús Saavedra C.
 Empresa Contratista: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
 Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: 52720
 Fecha: 24-jun-21

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	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		

CÓDIGO FO-AC-029	FORMATO RECEPCIÓN DE REQUERIMIENTOS CIUDADANOS	VERSIÓN 2.0	
----------------------------	--	-----------------------	--

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel.: 3386660-3387555-3412214 -Fax 4443037	RADICADO IDU No 20215260984332 
--	---

Fecha de Radicado:	2021-06-17	Canal de recepción:	Virtual
---------------------------	------------	----------------------------	---------

Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DIS TRITAL ()	C.C / NIT:	
Dirección de correspondencia:	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TO RRE B PISO 2 (D.C./BOGOTA)	Teléfonos:	2347600
Nombre Ciudadano (a):	-.-	C.C / NIT:	
Dirección de correspondencia:	-.-	Teléfonos:	
Cta / Contrato / RQ:	2021EE20963	Sector:	
TRD:	//	Causal/Tipología:	/

Descripción del requerimiento: CONTRATO 1026 -2020 -RESPUESTA SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2021-468 - RT 52720 - RADICADO 20213250699181

Atendido por: ALAS DE COLOMBIA - MARTHA ROCIO RUBIO	Punto de atención:
---	---------------------------



UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 08-06-2021 18:36:29

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE20963 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: Respuesta Revisión de Avalúo: 2021-468 Rad.UAEC.D. 2021ER12168

OBS: Rad. 20213250699181

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

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2021-468 RT 52720
Radicado Cliente 20213250699181
Radicado UAEC.D 2021ER12168

Referencia: Proyecto Elaboración de Avaluos Comerciales y Otros – Contrato 1026-2020

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2021-468 del predio identificado con RT 52720, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 52720

SOLICITUD 1

Corrección de forma. Ortografía, redacción y métricas	de sintaxis, y unidades 1. El informe técnico de avalúo folio 28 afirma: "...el predio en su totalidad se encuentra clasificado como reserva línea alta tensión asimilable a una reserva vial por lo tanto es susceptible de recibir el traslado de cesiones para mayor edificabilidad en el marco del Decreto 327 de 2004." Se solicita aportar como soporte a esta afirmación, el concepto técnico donde se establezca claramente que el suelo donde actualmente existe una línea de alta tensión se asimile a un suelo en reserva vial.
---	--

RESPUESTA 1. Se realiza el ajuste del informe eliminando la afirmación de similitud con la reserva vial.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



SOLICITUD 2

Corrección técnica de fondo. Norma urbanística	1. Se solicita complementar la consideración normativa con el concepto emitido por la entidad competente (SDP), donde se confirme que, si es viable el traslado de cesiones al predio objeto de avalúo que en su totalidad es una servidumbre eléctrica por contener una línea de alta tensión, condición fundamental del predio objeto de avalúo.
--	--

RESPUESTA 2. No se requiere concepto de SDP, teniendo en cuenta, tal como se consignó en el numeral 5.4 de consideraciones normativas del avalúo, el predio objeto de avalúo corresponde a un predio jurídicamente independiente cuya área no se tuvo en cuenta en el cálculo de área neta urbanizable del proyecto urbanístico CENTRO EMPRESARIAL SANTA BARBARA del cual hacía parte, es decir, donde el área a valorar no hizo parte del proceso de urbanización y la porción de terreno no participó en el reparto de cargas y beneficios y por lo tanto, se encuentra en su totalidad dentro del ámbito de aplicación del Decreto 327 de 2004 (Tratamiento de desarrollo) y es susceptible de recibir el traslado de cesiones para mayor edificabilidad.

SOLICITUD 3

Corrección técnica de fondo. Método de avalúo	1. El informe técnico de avalúo, folio 18 afirma: "... Al no ser desarrollable su valor sería asimilable a de la renta absoluta, sin embargo, el predio se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Decreto 327 de 2004 y además está clasificado como zona que se puede asimilar a una zona de reserva vial, razón por la cual es susceptible de recibir el traslado de cesiones para mayor edificabilidad en los términos del Decreto 327 de 2004. Por lo tanto cómo enfoque metodológico se propone calcular el valor del suelo en función de los derechos de edificabilidad generados por el traslado de cesiones para mayor edificabilidad en otro proyecto." Se solicita soportar esta afirmación anexando además de la normativa específica, los conceptos emitidos por la entidad competente, donde se confirme que, si es viable técnica y normativamente el traslado de cesiones al predio objeto de avalúo, por cuanto claramente el predio contiene una línea de alta tensión que, por su naturaleza y normas técnicas, restringe y condicionan el uso de este suelo y por consiguiente el recibo de cesiones.
---	---

RESPUESTA 3. Se realiza la modificación del informe respecto a la similitud del predio con una zona de reserva vial. Sin embargo, no se requiere aclaración adicional respecto de la posibilidad del predio de recibir cesiones, teniendo en cuenta, tal como se consignó en el numeral 5.4 de consideraciones normativas y en el numeral 9.1 valor

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



de terreno; que por corresponder a una porción de terreno que no hizo parte del área neta urbanizable de la urbanización Centro Empresarial Santa Bárbara, razón por la cual no hizo parte del reparto de cargas y beneficios, es susceptible de recibir el traslado de cesiones para mayor edificabilidad en el marco del Decreto 327 de 2004 y acorde a lo definido en el artículo 363. Sistema de transferencia de derechos de construcción del Decreto 190 de 2004.

SOLICITUD 4

Corrección técnica de indemnización. Validar calculo de indemnización	1. Si el valor comercial del predio cambia, se solicita realizar los cálculos a que haya lugar de las variables de lucro cesante y/o daño emergente.
---	--

RESPUESTA 4. Teniendo en cuenta que no se modifica ninguno de los parámetros metodológicos y se confirman los datos utilizados para la definición del valor adoptado, se confirma el valor comercial del predio.

Cordialmente,



ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente Información Económica
nnunez@catastrobogota.gov.co

Elaboró: MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 

Revisó: JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA 

Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



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

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Elaboración de Avaluos Comerciales y Otros Contrato 1026-2020

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1026-2020 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
52720	2021- 468	2020- 840083	AK 7 112 01	2020ER19329

Cordialmente,

Firmado digitalmente

por LUZ STELLA

~~LUZ STELLA BARON~~

Subgerente Información Económica

lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES

Revisó: JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA

Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



2021 - 468

RT No 52720

DIRECCIÓN INMUEBLE

AK 7 112 01



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
- 1.2. RADICACIÓN: 2020 - 840083 del 27 de Octubre de 2020
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: AAA0175FXWW
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 008414320500000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 008414 - SANTA ANA OCCIDENTAL
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Urbanizado No Edificado
- 1.9. FECHA VISITA: 18/12/2020

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N20358445

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 52720 de diciembre de 2019
AREAS	Registro topográfico No. 52720 de diciembre de 2019
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2020 - 840083

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Santa Ana Occidental (008414) de la localidad Usaquén, de la ciudad de Bogotá D.C. limita con:

- Por el norte: Con la Avenida Calle 116 (AC 116), sector catastral Santa Barbara Oriental

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



(008413).

- Por el oriente: Con la Avenida Carrera Séptima (AK 7), sectores catastrales Santa Ana (008408) y Usaquén (008407).
- Por el occidente Con la Avenida Carrera 9 (AK 9), sector catastral Molinos Norte (008416).
- Por el sur: Con la Calle 106 (CL 106), sector catastral Escuela de Infantería (008410).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por desarrollar usos de servicios empresariales, los cuales se dan en edificios en propiedad horizontal (PH); los usos residenciales aledaños al igual se dan en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, los cuales albergan estratos socioeconómicos medio-altos.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector y sus intermediaciones, en la actualidad, presenta una actividad edificadora medio-baja, presentando algunos proyectos de servicios empresariales y algunos para el uso residencial.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de avalúo se localiza en el sector catastral Santa Ana Occidental, al cual se le asignó el estrato cinco (5), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 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. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de acceso pertenecientes a la malla vial arterial de Bogotá, por estas circula el transporte público y vehicular, en su mayoría se encuentran de buen estado de conservación y mantenimiento, las cuales permiten conectar el sector con las zonas norte, sur, centro y occidente de la ciudad.

Las principales vías de acceso al sector son: la Avenida Carrera 7 (AK 7), la Calle 116 (CL 116) y la Avenida Carrera 9 (AK 9).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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 vigor de nuevo el Decreto 190 de 2004, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 582 del 21 de diciembre de 2012 - UPZ 14 Usaquéen.
ÁREA ACTIVIDAD	Comercio y Servicios
ZONA	de servicios empresariales
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
MODALIDAD	Urbanística
SECTOR NORMATIVO	17
SUBSECTOR USO	único
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	único
ALTURA MÁXIMA	Para usos comerciales, institucional local e industria Clase I-A la altura es hasta tres (3) pisos. Para uso de oficinas y hoteles: Sobre las vías arterias, altura básica libre, altura de excepción no hay. Sobre la calle 114 la altura básica es de 1 a 17 pisos, altura de excepción de 18 en adelante. En todos los casos se permiten sótanos y semisótanos.
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Aislada
ÍNDICE OCUPACIÓN	No aplica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	No aplica
ANTEJARDÍN	Sobre el control ambiental en las vías de Plan vial Arterial, para edificios de 18 pisos en adelante se exige un sobrecancho en antejardín que sumado al control ambiental, cumpla con la dimensión exigida igual a 1/5 de la altura de la edificación propuesta. Sobre la calle 114 para alturas hasta 17 pisos: No se exige por estar como sobre ancho de la vía por cesión de antejardín. Para alturas de 18 pisos en adelante: 1/5 de la altura, si la dimensión del antejardín así calculada es mayor de 7.00 metros previstos como zona de uso público debe dejarse retroceso hasta completar la dimensión exigida.
AISLAMIENTO LATERAL	Los aislamientos se exigirán desde el nivel del terreno, excepto en proyectos en que planteen plataformas, en cuyo caso se dimensionarán con base en la altura adicional a la plataforma y se plantearán a partir de esta. Las dimensiones de los aislamientos son: 1 a 3 pisos, 5 metros entre edificaciones y 10 metros contra predios vecinos. 4 a 5 pisos, 7 metros entre edificaciones y 10 metros contra predios vecinos. 6 a 7 pisos, 9 metros entre edificaciones y 10 metros contra predios vecinos. 8 a 17 pisos, 1/2 de la altura entre edificaciones y 1/3 de la altura contra predios vecinos. 18 o más pisos, 3/4 de la altura entre edificaciones y 1/2 de la altura contra predios vecinos.

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON BENEFICACIÓN MODERADA
3	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
4	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL, MODALIDAD COMPLEMENTARIA
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	DESARROLLO
8	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE SECTOR
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	BENEFICACIÓN MODERADA
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
11	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONDICIONACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
12	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE SECTOR MODERADA
13	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	DESARROLLO
14	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
15	ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL	NUCLEO FUNCIONAL: SEQUEN	CONSERVACIÓN DE SECTORES ANTIGUOS
16	COMERCIO Y SERVICIOS	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
17	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Fuente: UPZ 14 Usaquén

5.1. USOS PRINCIPALES

Servicios financieros a escala metropolitana, urbana y zonal. Servicios a empresas e inmobiliarios a escala urbana. Servicios de logística a escala urbana.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.

Educativo centros tecnológicos y técnicos, y educación no formal a escala zonal. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos y equipamientos educativos de escala vecinal.

Servicios de parqueadero a escala urbana. Servicios Turísticos a escala metropolitana y urbana. Servicios alimentarios a escala zonal. Servicios profesionales, técnicos especializados a escala zonal y vecinal. Servicios de comunicación y entretenimiento masivos a escala metropolitana, urbana y zonal.

Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura, galerías y salas de exposición de hasta 10.000 m² a escala urbana. Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura, galerías y salas de exposición de hasta 5.000 m² a escala zonal. Salones comunales, casas de la cultura hasta 200 m² a escala vecinal.

Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m² de área de ventas a escala zonal. Venta de Automóviles a escala urbana.

Bienestar social a escala urbana. Culto Plan Maestro de equipamiento de culto a escala urbana, zonal y vecinal. Deportivos y recreativos a escala urbana y zonal.

Seguridad ciudadana y defensa y justicia a escala zonal.

Servicios de la administración pública a escala urbana y zonal.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Educativo Instituciones de educación superior, centros de investigación científica y educación no formal para el trabajo y desarrollo humano a escala metropolitana. Equipamientos educativos a escala metropolitana.



Cultural museos, centros culturales y artísticos, centros de investigación e innovación, hemerotecas, cinematecas, auditivos a escala metropolitana.

Almacenes por departamentos y centros comerciales e hipermercados con más de 8.000 m² de área de ventas a escala metropolitana. Almacenes por departamentos y centros comerciales e hipermercados de más de 2.000 m² hasta 8.000 m² de área de ventas a escala urbana.

Bienestar social Unidades de protección integral a escala metropolitana.

Seguridad ciudadana y defensa y justicia a escala urbana.

Recintos feriales a escala metropolitana y urbana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Por tratarse de un predio sin surtir un proceso de urbanismo aplica el artículo 3 del decreto 327 de 2004. Consultado el plano No. CU2-U. 137/4-02 Urbanización CENTRO EMPRESARIAL SANTA BARBARA aprobado mediante la resolución No. CU2-2001-136 del 24 de mayo de 2001, se constató que el predio objeto de consulta corresponde a un área de cesión al Distrito - afectación sistema de energía eléctrica - denominada como "LÍNEA ALTA TENSIÓN con área de 1462,40 m².

En el cuadro que figura en el plano urbanístico tiene la siguiente NOTA: LÍNEA ALTA TENSIÓN (A NEGOCIAR CON LA EEEB) 1462,40 m².

Decreto 190 de 2004, artículo 184. Normas para el desarrollo de redes técnicas e instalaciones en el espacio público (artículo 169 del Decreto 619 de 2000).

1. Las áreas destinadas a la ejecución de proyectos y obras de infraestructura y redes de servicios públicos, deben aislarse convenientemente, de manera que se eviten riesgos para la vida, salud y la tranquilidad de la comunidad.
2. La administración y mantenimiento de estas zonas estará a cargo de las entidades que prestan los respectivos servicios.
3. Las zonas que puedan generar descargas eléctricas, radiación, o algún tipo de riesgo para el peatón deben sujetarse a las disposiciones de las empresas de servicios públicos y del

Departamento Administrativo de Planeación Distrital sobre su manejo.

CAPÍTULO 5. SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA: GENERACIÓN, TRANSMISIÓN, DISTRIBUCIÓN

Artículo 217. Estructura del Sistema de Energía (artículo 205 del Decreto 619 de 2000).

El Sistema de Energía Eléctrica está integrado por las fuentes de generación, los sistemas de transmisión que la conducen a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en todo el territorio urbano y de expansión.

Sin embargo, teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo corresponde a un predio jurídicamente independiente cuya área no se tuvo en cuenta en el cálculo de área neta urbanizable del proyecto urbanístico del cual hacía parte, es decir, donde el área a valorar no hizo parte del proceso de urbanización, la porción de terreno no participó en el reparto de cargas y beneficios y por lo tanto, se encuentra en su totalidad dentro del ámbito de aplicación del Decreto 327 de 2004 (Tratamiento de desarrollo).

Con base en lo anterior se concluye que el predio no adelantó el proceso de urbanización razón por la cual aplica el artículo 3 de decreto 327 de 2004 tratamiento de desarrollo y por ende lo articulado en este.

CUADRO GENERAL DE AREAS			
DEPENDENCIA	M2	%	%
AREA TOTAL	52.930,33	100,00	
AREA PLAN VIAL (A NEGOCIAR CON EL IDU)	6.486,75	12,26	
a) CARRERA 7	1.508,72	2,85	
b) AV.FERROCARIL	4.978,03	9,40	
LINEA ALTA TENSION (A NEGOCIAR CON LA EEBB)	1.482,40	2,76	
AREA URBANIZABLE	44.981,18	84,98	100,00
ZONAS VERDES Y SERV. COMUNALES	14.245,43		31,67
a) PLAZOLETA	2.272,29		5,05
b) PARQUE	4.303,67		9,57
c) GLORIETA	625,99		1,39
d) C. AMB. (ZONAS VERDES)	4.591,78		10,20
e) C. AMB (PARQUEADEROS)	2.451,70		5,45
CONTROL AMB. VALIDO	1.799,25		4,00
CONTROL AMB. ADICIONAL	5.244,23		11,65
TOTAL CONTROL AMB.	7.043,48		15,65
AREA VIA DE CESION	6.571,93		14,61
AREA UTIL (USO MULTIPLE)	24.163,82		53,72
a) LOTE (CONJUNTO)	18.854,89		41,92
b) LOTE 9	5.308,93		11,80

Fuente: Plano Urbanístico CU2-U. 137/4-02

ARTÍCULO 3. AMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

- a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.
- b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.
- c. Los predios sin desarrollar que se segreguen de predios con uso dotacional, previa obtención de la licencia de subdivisión, autorizada a través del plan de regularización y manejo o derivada del acto de reconocimiento, cuando éstos se requieran.
- d. Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente.

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.

ARTÍCULO 26. EDIFICABILIDAD: La edificabilidad de los predios con tratamiento de desarrollo se rige por las condiciones establecidas en el presente artículo:

- a. La edificabilidad en los predios que se desarrollen con vivienda unifamiliar y bifamiliar, bajo el sistema de loteo individual, será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el artículo anterior y los estándares de habitabilidad que se reglamentan en el presente Decreto.
- b. La edificabilidad en los predios que se desarrollen con vivienda multifamiliar, bajo el sistema de loteo individual, será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el artículo anterior, los estándares de habitabilidad relativos a área

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



de la vivienda y condiciones de iluminación y ventilación y el equipamiento comunal privado.

c. La edificabilidad básica en los predios con tratamiento de desarrollo que no estén sujetos a la formulación y adopción de un plan parcial, que se lleven a cabo mediante el sistema de agrupación de vivienda, o con usos dotacionales, o de comercio y servicios o usos industriales, será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, el equipamiento comunal privado, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos para las distintas áreas delimitadas en el plano adoptado por el Decreto 469 de 2003.

Según el plano adoptado por el Decreto 469 de 2003, denominado "Índices de Desarrollo", el inmueble objeto de avalúo se encuentra clasificado dentro del RANGO 2.

Sin embargo el predio se encuentra sobre la Avenida Laureano Gómez y sobre la Avenida Carrera Séptima, vía que forman parte de la Malla Vial Arterial Principal - Ejes de Integración Regional y Nacional, por lo tanto le es aplicable el RANGO 1 de edificabilidad.

El índice de construcción se calculará sobre el Área Neta Urbanizable, tal como la define el Glosario del Plan de Ordenamiento Territorial vigente. Para acceder a un índice de construcción mayor al básico establecido en el presente artículo, se aplicarán los mecanismos definidos en el capítulo 8 del presente Decreto.

RANGO	UBICACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO
RANGO 1	<ul style="list-style-type: none"> Sobre corredores regionales de integración. Sobre ejes de la malla vial arterial principal. En áreas de centralidad. 	IC: 1,00	IC: 2,75
RANGO 2	<ul style="list-style-type: none"> En áreas de la ciudad consolidada. 	IC: 1.00	IC: 2.00
RANGO 3	<ul style="list-style-type: none"> En áreas en proceso de consolidación. 	IC: 1.00	IC:1,75

Fuente: Plano Índices de Desarrollo Decreto 469 de 2003

a. La edificabilidad de los sectores sometidos a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos en el cuadro anterior, cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado, los estándares de habitabilidad establecidos en el presente decreto, y los índices de ocupación

y previstos en el presente artículo.

b. Los índices de ocupación para proyectos que se desarrolle por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.

c. Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable.

No obstante el predio del cual forma parte la fracción de terreno objeto de avalúo se encuentra dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de Desarrollo, reglamentado mediante el Decreto 327 de 2004, tomando en consideración lo establecido por la Ley 76 de 1920, no es posible desarrollar ningún tipo de construcción, por lo tanto el predio no podría apropiarse de la normatividad urbanística vigente.

Adicionalmente el Decreto 327 de 2004 establece que los predios urbanizables no urbanizados podrán ser subdivididos previamente al proceso de urbanización cuando "(...) Cuando la segregación se haga con el propósito de ceder el área para aumentar la edificabilidad en otro proyecto mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios definido en el capítulo 8 del presente decreto. Lo anterior, siempre y cuando el área no forme parte del reparto de cargas y beneficios de un plan parcial, plan de ordenamiento zonal u otro instrumento de planeamiento. (...)".

También las condiciones para el traslado de cesiones de suelo para el aumento de edificabilidad reglamentadas en el Decreto 490 de 2012 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 327 de 2004 que reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital", establecen que "(...) Las cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico o plan parcial podrán localizarse en otros sitios de la ciudad, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a. Traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad:

Se acepta el traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad siempre y cuando se agoten las posibilidades de cesión para malla vial arterial y áreas protegidas existentes en el proyecto y se cuente con el visto bueno de la entidad correspondiente según sea el tipo de cesión. (...)"

En tal sentido, el predio del cual forma parte la fracción objeto de avalúo es susceptible de ser receptor de traslado de cesiones para mayor edificabilidad de forma parcial o total de cualquier proyecto urbanístico.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio se localiza y posee frente sobre la Avenida Laureano Gómez (AK 9), es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la CL 110 y la CL 113, vía vehicular.



Fuente: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/#>

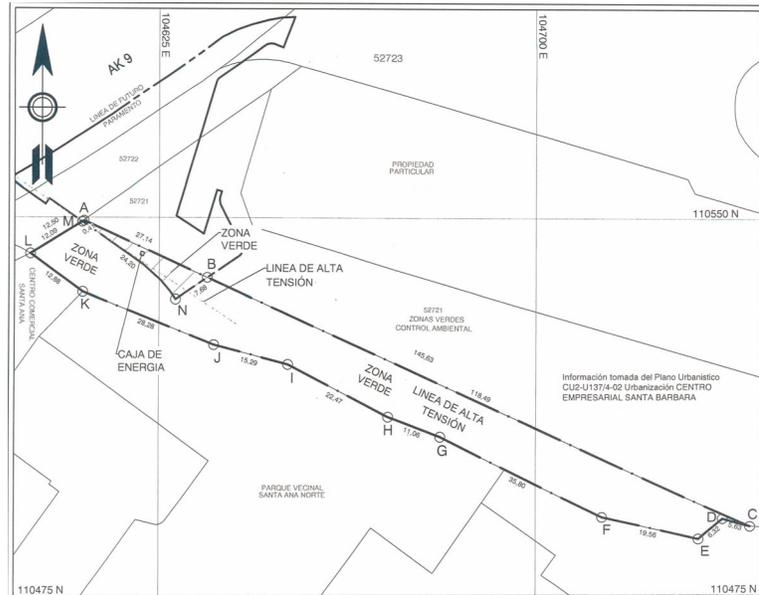
6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: 27,14 m, con el predio con RT52721.
- Sur: 24,20 m, con el mismo predio con RT52720.
- Oriente: 7,68 m, con el mismo predio con RT52720.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

- Occidente: 0,41 m, con la Avenida Laureano Gómez (AK 9), predio con RT52722 al medio.



Fuente: Plano de RT suministrado por el IDU

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

0,41 m, con la Avenida Laureano Gómez (AK 9), predio con RT52722 al medio.

6.6. FONDO

25,67 m, en promedio.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	168.87
SOBRANTE	1293.53
ÁREA TOTAL	1462.4

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Lote

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

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 terreno en estudio y de acuerdo con lo

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método (técnica) de Residual.

Para el efecto el Artículo 4° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:
ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

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

URBANO NO PROTEGIDO

Aplicación del Método: Para la aplicación de este método se parte del principio de mayor y mejor uso el cual se logra establecer a partir de evaluar las actuales condiciones de uso,



actividad edificadora y proyectos en desarrollo en la zona.

Retomando las consideraciones normativas descritas en el capítulo 5 del presente informe técnico de avalúo comercial, el predio del cual forma parte la fracción de terreno objeto de avalúo corresponde a una zona de reserva para línea de alta tensión sobre el cual no es permitido ningún uso diferente al de línea de transmisión eléctrica. Esta condición limita completamente las posibilidades de desarrollo del predio.

Al no ser desarrollable su valor sería asimilable al de la renta absoluta, sin embargo, el predio se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Decreto 327 de 2004 por corresponder a un área que no hizo parte del área neta urbanizable de la urbanización Centro Empresarial Santa Bárbara, razón por la cual no hizo parte del reparto de cargas y beneficios y es susceptible de recibir el traslado de cesiones para mayor edificabilidad en los términos del Decreto 327 de 2004. Por lo tanto cómo enfoque metodológico se propone calcular el valor del suelo en función de los derechos de edificabilidad generados por el traslado de cesiones para mayor edificabilidad en otro proyecto.

Teniendo en cuenta que las cesiones trasladadas podrían provenir de cualquier proyecto urbanístico, para la determinación de los predios generadores de las cesiones a trasladar se realizó un análisis de los predios en tratamiento de desarrollo dentro del entorno inmediato de la fracción de terreno objeto de avalúo. El criterio para seleccionar esta zona de estudio se fundamenta en garantizar que los predios generadores de las cesiones a trasladar tengan condiciones de ubicación, entorno y socioeconómicas semejantes a la fracción de terreno objeto de avalúo.

Se observaron un total de 3 predios a menos de 500 metros de distancia de la fracción de terreno objeto de avalúo, los cuales se encuentran dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo reglamentado mediante el Decreto 327 de 2004.

Todos los predios se encuentran dentro del rango 1 de desarrollo, en total suman un área neta urbanizable aproximada de 1.300 m², con lo cual tendrían un área construida máxima hipotética de más de 3.575 m², para lo cual podrían requerir trasladar más de 570 m² de cesiones de reserva vial. Con fundamento en esto y dado que el área objeto de avalúo es de 1.462,40 m², se puede concluir inicialmente que para el ejercicio hipotético planteado existiría la suficiente demanda de suelo.



Posteriormente se efectuó un análisis del mercado inmobiliario del sector cercano a la fracción de terreno objeto de avalúo, observando 3 proyectos destinados al uso residencial de tipo 6, en edificios de hasta 10 pisos de altura, todos ubicados sobre la Avenida Carrera 9 (AK 9). (Ver anexo datos de mercado)

Teniendo en cuenta la homogeneidad del producto inmobiliario de la zona, se ha tomado una muestra de los posibles predios generadores de las cesiones a trasladar identificados anteriormente, para desarrollar en cada uno dos ejercicios hipotéticos en donde el primer escenario consiste en desarrollar el lote de terreno bajo las reglas del Decreto 327 de 2004 bajo el principio del mayor y mejor uso, haciendo uso de las reglas para aumento de edificabilidad contenidas en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004. Principalmente utilizando la cesión de suelo útil urbanizado para la conformación de parques y equipamientos públicos, dado que los predios en general no cuentan con suelo protegido, ni con zonas de reserva vial.

Con este ejercicio se busca obtener el valor total del predio generador de las cesiones a trasladar y a partir del valor obtenido calcular el valor unitario del Área Bruta, el Área Neta Urbanizable y el Área Útil, analizado dentro del marco del Decreto 327 de 2004.

Una vez obtenidos estos valores se busca encontrar el valor del área de cesión para mayor edificabilidad utilizada para alcanzar el mayor y mejor uso, es decir, puesto que el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004 establece que una de las formas para acceder a mayor edificabilidad es "La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos", el área adicional cedida para mayor edificabilidad, se multiplica por el valor del suelo útil encontrado a partir del ejercicio residual y de esta forma se obtiene el valor de la cesión adicional para mayor edificabilidad:

Valor Cesión Adicional (\$) = Valor suelo útil (\$/m²) * Área cedida adicional (m²)

Posteriormente, se efectúa un segundo ejercicio residual en el cual se desarrolla el lote de terreno generador de las cesiones a trasladar bajo las reglas del Decreto 327 de 2004 dentro el principio del mayor y mejor uso, buscando llegar a un aprovechamiento en términos de usos y edificabilidad semejante al obtenido en el primer ejercicio, haciendo uso de las reglas para aumento de edificabilidad contenidas en el Artículo 44 del Decreto 327, específicamente la que trata acerca de la cesión de suelo para conformación de malla vial.



De los ejercicios se concluye que el lote de mayor extensión no depende exclusivamente de la zona de reserva vial para acceder a su mayor y mejor uso, es decir, a partir de otros mecanismos logra su mayor potencial, esto nos permite inferir que el lote objeto de avalúo (área de reserva vial no desarrollable) no debería tener un mayor valor que un lote en bruto desarrollable.

Como segunda conclusión es posible plantear la siguiente relación en términos del valor de suelo de las cesiones: $VC_1 = VC_2$

Dónde:

VC_1: Valor cesión adicional escenario 1

VC_2: Valor cesión adicional escenario 2

La lógica aplicada es la siguiente: si en ambos escenarios el predio alcanza su mayor y mejor uso, por analogía el valor de las cesiones empleadas para tal fin también debe ser aproximadamente el mismo.

Expandiendo la relación anterior se obtendría lo siguiente:

$$ACP_1 * VU_1 (ARV * VR) + ACP_2 * VU_2$$

Despejando se obtiene:

$$VR = (ACP_1 * VU_1 - ACP_2 * VU_2) / ARV$$

Dónde:

ACP1: Área de cesión adicional de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos del escenario 1.

VU1: Valor unitario de suelo útil obtenido en el escenario 1.

ACP2: Área de cesión adicional de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos del escenario 1.

VU2: Valor unitario de suelo útil obtenido en el escenario 2.

ARV: Área total de la zona de reserva vial.

VR: Valor unitario de la zona de reserva vial.



De esta forma se obtiene el valor unitario de terreno para la zona de reserva vial a partir de la comparación de 2 escenarios hipotéticos de desarrollo de un proyecto urbanístico del lote generador de las cesiones a trasladar.

Estimación del monto total de las ventas:

Se analizó el tipo de producto referenciando ofertas de inmuebles comparables y semejantes al producto inmobiliario propuesto (apartamentos nuevos), así como las características de áreas, valores de venta y demás elementos del proyecto. En total se encontraron 9 datos proyectos de apartamentos en la zona.

Los proyectos analizados son Viú Park 118, De Cambil 127 Smart House y Davidia 104. Corresponden a apartamentos con áreas entre 48,00 y 101,00 m², con parqueaderos privados y acabados de lujo. Estos datos arrojaron en promedio el valor de venta por apartamento de \$9.274.792,98/m² con una desviación estándar de \$186.897,77/m², con lo que se obtiene un coeficiente de variación del 2,02%. (Ver anexo estudio de mercado apartamentos), como valor de venta de partida se ha tomado un valor cercano al promedio del procesamiento estadístico de \$9.275.000.

No.	DIRECCION	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	AREA PRIVADA PARA PH	VALOR INTEGRAL
1	Calle 116 # 18 B 08 Apto 303	\$ 564.488.594,00	\$ 564.488.594,00	0,00%	63,00	\$ 8.960.136,41
2	Calle 116 # 18 B 08 Apto 207	\$ 590.401.808,00	\$ 590.401.808,00	0,00%	63,00	\$ 9.371.457,27
3	Calle 116 # 18 B 08 Apto 413	\$ 462.474.609,00	\$ 462.474.609,00	0,00%	51,00	\$ 9.068.129,59
4	Calle 116 # 18 B 08 Apartamento 205	\$ 442.514.415,00	\$ 442.514.415,00	0,00%	48,00	\$ 9.219.050,31
5	Calle 116 # 18 B 08 Apartamento 301	\$ 939.919.126,00	\$ 939.919.126,00	0,00%	101,00	\$ 9.306.129,96
6	Carrera 7A # 127-72	\$ 510.894.800,00	\$ 510.894.800,00	0,00%	54,68	\$ 9.343.357,72
7	Carrera 7A # 127-72	\$ 787.901.300,00	\$ 787.901.300,00	0,00%	82,28	\$ 9.575.854,40
8	Carrera 7A # 127-72	\$ 535.310.200,00	\$ 535.310.200,00	0,00%	58,18	\$ 9.200.931,59
9	Avenida Carrera 9 # 104-43	\$ 833.000.000,00	\$ 833.000.000,00	0,00%	88,35	\$ 9.428.089,60

PROMEDIO	\$ 9.274.792,98
DESVIACION ESTANDAR	\$ 186.897,77
COEFICIENTE DE VARIACION	2,02%
LIMITE SUPERIOR	\$ 9.461.690,75
LIMITE INFERIOR	\$ 9.087.895,21
VALOR ADOPTADO	\$ 9.275.000,00

Estimación de los Costos Totales:

Costo total unitario de construcción: Para el ejercicio potencial, se tomaron como referencia los presupuestos estimados por la UAECD, aplicando las tipologías constructivas del producto inmobiliario propuesto. Los anteriores valores unitarios y totales se ven reflejados en los correspondientes ejercicios residuales anexos a este informe.

Utilidad esperada: La utilidad esperada se establece en concordancia con el uso, estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto planteado, condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno con valor presente de este proyecto como mínimo igual a cero. Acorde a lo anterior se ha establecido una utilidad esperada del 16% sobre el total de las ventas.

Proyecto Constructivo:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Una vez evaluado lo anterior, la factibilidad técnica, jurídica y comercial del proyecto, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible se establece que el proyecto constructivo a proyectar sobre es el de vivienda multifamiliar, con características similares a las edificaciones de su entorno inmediato.

PREDIO 1

El primer predio seleccionado para trasladar cesiones de malla vial para acceder a mayor edificabilidad corresponde al predio ubicado en la AK 9 107A 91 (008416 61 02), de acuerdo a la información contenida en la base catastral cuenta con un área bruta de 530,90 m², la cual en este caso también corresponde al Área neta Urbanizable. Se ubica cerca de la fracción de terreno objeto de avalúo.

De su área se descuenta el área de control ambiental sobre el costado norte de la Avenida Carrera 9 (AK 9) de 870,00 m² aproximadamente. No se descuenta el 25% de zonas de cesión teniendo en cuenta que se puede cancelar su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos. Adicionalmente se efectúa una cesión adicional de suelo para parques de 58,07 m² equivalentes al 13,60% para acceder a mayor edificabilidad, obteniendo un Área Útil final de 426,90 m², logrando un índice de construcción del 2,75.

Con base en la viabilidad financiera del proyecto se plantean torres de apartamentos de 10 pisos de altura. El proyecto planteado se encuentra compuesto por unidades privadas con áreas promedio de 90,00 m², con parqueaderos privados ubicados en primer piso y sótano. (Ver ANEXO EJERCICIO RESIDUAL PREDIO 008416 61 02).

PREDIO 2

El segundo predio seleccionado para trasladar cesiones de malla vial para acceder a mayor edificabilidad corresponde al predio ubicado en la AK 9 107A 35 (008416 61 01), de acuerdo a la información contenida en la base catastral cuenta con un área bruta de 419,00 m², la cual en este caso también corresponde al Área neta Urbanizable. Se ubica cerca de la fracción de terreno objeto de avalúo.

De su área se descuenta el área de control ambiental sobre el costado norte de la Avenida Carrera 9 (AK 9) de 108,00 m² aproximadamente. No se descuenta el 25% de zonas de cesión



teniendo en cuenta que se puede cancelar su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos. Adicionalmente se efectúa una cesión adicional de suelo para parques de 45,83 m² equivalentes al 14,74%, para acceder a mayor edificabilidad, obteniendo un Área Útil final de 311,00 m², logrando un índice de construcción del 2,75.

Con base en la viabilidad financiera del proyecto se plantean torres de apartamentos de 10 pisos de altura. El proyecto planteado se encuentra compuesto por unidades privadas con áreas promedio de 90,00 m², con parqueaderos privados ubicados en primer piso y sótano. (Ver ANEXO EJERCICIO RESIDUAL PREDIO 008416 61 01).

PREDIO 3

El tercer predio seleccionado para trasladar cesiones de malla vial para acceder a mayor edificabilidad corresponde al predio ubicado en la AK 9 127C 17 (008403 23 01), de acuerdo a la información contenida en la base catastral cuenta con un área bruta de 391.72 m², la cual en este caso también corresponde al Área neta Urbanizable. Se ubica cerca de la fracción de terreno objeto de avalúo.

De su área se descuenta el área de control ambiental sobre el costado norte de la Avenida Carrera 9 (AK 9) de 55,00 m² aproximadamente. No se descuenta el 25% de zonas de cesión teniendo en cuenta que se puede cancelar su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos. Adicionalmente se efectúa una cesión adicional de suelo para parques de 42,84 m² equivalentes al 12,72%, para acceder a mayor edificabilidad, obteniendo un Área Útil final de 336,72 m², logrando un índice de construcción del 2,75.

Con base en la viabilidad financiera del proyecto se plantean torres de apartamentos de 10 pisos de altura. El proyecto planteado se encuentra compuesto por unidades privadas con áreas promedio de 90,00 m², con parqueaderos privados ubicados en primer piso y sótano. (Ver ANEXO EJERCICIO RESIDUAL PREDIO 008403 23 01).

Valor resultante: Finalmente, una vez efectuados los cálculos de: Edificabilidad, Equipamiento Comunal, Exigencia de Estacionamientos tanto privados como comunales, Análisis de Ventas y Análisis de Costos de los ejercicios residuales, correspondientes al potencial de desarrollo de la muestra de predios generadores de cesiones a trasladar seleccionados, se obtiene el siguiente resultado:

PREDIO GENERADOR DE CESIONES A TRASLADAR	AREA BRUTA (m2)	ÁREA ÚTIL ANTES DE CESIONES ADICIONALES (m2)	VALOR TOTAL RESIDUAL (\$)	VALOR UNITARIO TERRENO BRUTO (\$/m2)	VALOR UNITARIO TERRENO ÚTIL (\$/m2)
008416 61 02	530,90	426,90	\$ 3.118.475.021	\$ 5.874.000,00	\$ 7.305.000,00
008416 61 01	419,00	311,00	\$ 2.496.446.189	\$ 5.958.000,00	\$ 8.027.000,00
008403 23 01	391,72	336,72	\$ 2.480.570.443	\$ 6.333.000,00	\$ 7.367.000,00
PROMEDIO				\$ 6.055.000,00	\$ 7.566.333,33
DESVIACION ESTANDAR				\$ 244.391,08	\$ 400.151,64
COEFICIENTE DE VARIACION				4,04%	5,29%
LIMITE SUPERIOR				\$ 6.299.391,08	\$ 7.966.484,97
LIMITE INFERIOR				\$ 5.810.608,92	\$ 7.166.181,70
VALOR ADOPTADO				\$ 6.055.000,00	\$ 7.566.000,00

De lo anterior se puede concluir que el valor unitario esperado para el suelo bruto en la zona es del orden de \$6.055.000/m². Posteriormente, para cada uno de los predios que componen la muestra se desarrolló un segundo escenario hipotético en el cual se desarrolla cada uno de los lotes de terreno generador de las cesiones a trasladar bajo las reglas del Decreto 327 de 2004 dentro el principio del mayor y mejor uso, buscando llegar a un aprovechamiento en términos de usos y edificabilidad semejante al obtenido en el primer ejercicio, haciendo uso de las reglas para aumento de edificabilidad contenidas en el Artículo 44 del Decreto 327, específicamente la que trata acerca de la cesión de suelo para conformación de malla vial. Con este ejercicio se busca el área necesaria de cesión de suelo para conformación de malla vial que sería objeto de traslado.

Para el primer predio seleccionado como generador de cesiones a trasladar se obtiene que para alcanzar el mayor potencial edificatorio, similar al EJERCICIO RESIDUAL del primer escenario, sería necesario el traslado de 169,36 m² de suelo para conformación de malla vial arterial. (Ver ANEXO EJERCICIO RESIDUAL PREDIO 008416 61 02).

Para el segundo predio seleccionado como generador de cesiones a trasladar se obtiene que para alcanzar el mayor potencial edificatorio, similar al EJERCICIO RESIDUAL del primer escenario, sería necesario el traslado de 133,67 m² de suelo para conformación de malla vial arterial. (Ver ANEXO EJERCICIO RESIDUAL PREDIO 008416 61 01).

Para el tercer predio seleccionado como generador de cesiones a trasladar se obtiene que para alcanzar el mayor potencial edificatorio, similar al EJERCICIO RESIDUAL del primer escenario, sería necesario el traslado de 124,96 m² de suelo para conformación de malla vial arterial. (Ver ANEXO EJERCICIO RESIDUAL PREDIO 008403 23 01).

PREDIO GENERADOR DE CESIONES A TRASLADAR	ÁREA ÚTIL ANTES DE CESIONES ADICIONALES (m2)	VALOR UNITARIO TERRENO ÚTIL (\$/m2)	AREA CEDIDA ESCENARIO 1 (m2)	VALOR TOTAL ESCENARIO 1 (\$)	AREA DE CESION ADICIONAL A TRASLADAR (m2)	VALOR UNITARIO SUELO CESION TRASLADADA (\$/m2)
008416 61 02	426,90	\$ 7.305.000,00	58,07	\$ 424.180.804,69	\$ 169,36	\$ 3.574.787,23
008416 61 01	311,00	\$ 8.027.000,00	45,83	\$ 367.862.359,38	\$ 133,67	\$ 3.928.106,38
008403 23 01	336,72	\$ 7.367.000,00	42,84	\$ 315.634.510,63	\$ 124,96	\$ 3.605.127,66
PROMEDIO						\$ 3.702.673,76
DESVIACION ESTANDAR						\$ 195.818,89
COEFICIENTE DE VARIACION						5,29%
LIMITE SUPERIOR						\$ 3.898.492,65
LIMITE INFERIOR						\$ 3.506.854,87
VALOR ADOPTADO						\$ 3.703.000,00

Finalmente, con base en los valores obtenidos y haciendo uso de la relación definida anteriormente:

$$VR=(ACP_1*VU_1 - ACP_2*VU_2)/ARV$$

Se obtiene que el valor estimado para el terreno receptor de las cesiones de malla vial arterial utilizadas para acceder a mayor edificabilidad trasladadas es del orden de \$3.703.000/m².

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



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, las siguientes consideraciones generales.

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y 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.

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

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.

Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo la disponibilidad de transporte público que permite conectividad con el resto de la ciudad.

La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

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: 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

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

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 cobija.

El inmueble objeto de avalúo no ha completado su proceso urbanístico razón por la cual se encuentra dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, sin embargo por corresponder a una servidumbre eléctrica no es posible desarrollar usos urbanos diferentes al de línea alta tensión, razón por la cual el predio no sería desarrollable.

No obstante lo anterior, el predio en su totalidad se encuentra clasificado como reserva línea alta tensión que por corresponder a un área que no hizo parte del área neta urbanizable de la urbanización Centro Empresarial Santa Bárbara, no hizo parte del reparto de cargas y beneficios y por lo tanto es susceptible de recibir el traslado de cesiones para mayor edificabilidad en el marco del Decreto 327 de 2004.

Adicionalmente conforme al Artículo 8, literal c, del Decreto 327 de 2004, el predio del cual forma parte la fracción de terreno objeto de avalúo es susceptible de ser subdividido "Cuando la segregación se haga con el propósito de ceder el área para aumentar la edificabilidad en otro proyecto mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios definido en el capítulo 8 del presente decreto. Lo anterior, siempre y cuando el área no forme parte del reparto de cargas y beneficios de un plan parcial, plan de ordenamiento zonal u otro instrumento de planeamiento.



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 7 112 01

CHIP: AAA0175FXWW

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	168.87	\$3,703,000	\$625,325,610
AVALÚO TOTAL				\$625,325,610

SON: SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

FECHA: 29 de Abril de 2021

Elaboró:

Firmado digitalmente
por MARCO POLO
SANCHEZ BUSTOS

MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79710046

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA**
R.A.A. No. AVAL-52368882

JULY
MARCELA
RODRIGUEZ
MUSTAFA

Firmado digitalmente
por JULY MARCELA
RODRIGUEZ MUSTAFA
Fecha: 2021.06.10
10:48:18 -05'00'

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Metodología Residual
4. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2020-840083	Nomenclatura: AK 7 112 01		
Código Sector: 008414320500000000	Barrio: SANTA ANA OCCIDENTAL	Fecha Visita: 18-DEC-20	
Número Avalúo: 2021 - 468	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	52720



Entorno



Vista General



Vista Interna



Vista Interna

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2020-840083	Nomenclatura: AK 7 112 01		
Código Sector: 008414320500000000	Barrio: SANTA ANA OCCIDENTAL	Fecha Visita: 18-DEC-20	
Número Avalúo: 2021 - 468	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	52720



Vista Interna



Vista Interna



Vista General



Vista Interna

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXO EJERCICIO RESIDUAL PREDIO 1 (AK 9 107A 91 - AAA0105UDTD) - ESCENARIO 1

1. AREA BRUTA (Certificado catastral)			530,90
2. SISTEMA DE CARGAS GENERALES Y AFECTACIONES			0,00
MALLA VIAL		0,00%	0,00
RESERVA		0,00%	0,00
3.1. AREA NETA URBANIZABLE (INDICES) (Art. 23 Dto 327/2.004)			530,90
CONTROL AMBIENTAL	AVENIDA CARRERA 9	24,36%	104,00
3.2. AREA NETA URBANIZABLE CESIONES			426,90
CESIONES (Art. 12 Dto. 327 de 2.004)	PARQUES	17,00%	0,00
	EQUIPAMIENTO	8,00%	0,00
CESION VIAS LOCALES		0,00%	0,00
		0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00%	0,00
	SUELO PROTEGIDO	0,00%	0,00
	PARQUES	13,60%	58,07
ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA (Art. 23 Dto 327/2004)			0,00
ZMPA VALIDA COMO CESIÓN PARA PARQUES (Art 13 Dto 327/2004)			0,00
4.1. AREA UTIL TOTAL		80,41%	426,90
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	PARQUES	13,60%	58,07
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	VIAS	0,00%	0,00
4.2. AREA UTIL		69,47%	368,83
ÁREA ÚTIL - ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA			368,83
ÁREA ÚTIL VIP (Art 2.2.2.1.5.1.1 Dto. 1077/2015)		20%	73,77
ÁREA ÚTIL NO VIP		80%	295,07
RANGO 1			
INDICE DE OCUPACION (Sobre A.N.U. Art 26 Dto 327/2.004)		0,28	148,65
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Básico (Sobre A.N.U. Art 26 Dto 327/2.004))		1,00	530,90
CESIONES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD (Art. 44 Dto 327/2004)			
TIPO DE CESIÓN ADICIONAL	RELACION	M² A CEDER	M² CONST. ADICIONAL
SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	0,00	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL	4,8	0,00	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL (>1,5)	6,4	0,00	0,00
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5,6)	14	33,18	464,54
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5,6) (<1,875)	18,66666667	24,89	464,54
RANGO	1	2,75	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAX (Art 26 Dto 327/2.004)		2,750	1.459,98
CALCULO DE EDIFICABILIDAD			
Ocupación			
Nº PISOS		28,00%	148,65
PISO NO HABITABLE		9,82	1.311,32
CIRCULACION		1,00	148,65
PUNTOS FIJOS		10,00%	146,00
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Art. 39 Dto 327/2.004) Vivienda	1/80	5,00%	73,00
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO ZONAS VERDES PISO 1(Art. 39 Dto 327/2.004)		15,51	15,51
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Art. 40 Dto 327/2.004) Vivienda		2,13%	3,10
AREA VENDIBLE VIVIENDA			1.240,98
AREA PROMEDIO UNIDAD VIVIENDA	90,00	Nº UDS	14,00
PARQUEADEROS RESIDENTES REQUERIDOS	N x N	1	14,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N x N	1/4	4,00
PARQUEADEROS ADICIONALES VIVIENDA		0	24,00
TOTAL PARQUEADEROS VIVIENDA			42,00
AREA TOTAL CONSTRUIDA (sin sótano)			1.608,63
TOTAL PARQUEADEROS			42,00
PARQUEADEROS EN PISO NO HABITABLE	22,5 M² UD	0	0,00
AREA DISPONIBLE EN PLATAFORMA	143,31	8	143,31
AREA DISPONIBLE EN PRIMER PISO	146,33	8	146,33
PARQUEADEROS EN SÓTANO		26	585,00
Nº NIVELES SOTANO			1,98
VENTAS			
VALOR M² VIVIENDA	1.240,98	9.275.000,00	11.510.077.906,25
PARQUEADEROS	10,00	40.000.000,00	400.000.000,00
TOTAL DE VENTAS			11.910.077.906,25
COSTOS DIRECTOS			
URBANISMO	530,90	0,00	0,00
MITIGACIÓN	0,00	0,00	0,00
COSTO CONSTRUCCIÓN RANGO 1	2.193,63	\$ 2.052.526,89	4.502.478.413,18
COSTO DE M² PARQUEOS PLATAFORMA	143,00	245.526,98	35.110.357,73
COSTO SÓTANO ADICIONAL	0,00	890.957,76	0,00
COSTO DEMOLICIÓN	0,00	33.072,00	0,00
COSTOS DIRECTOS		38,10%	4.537.588.770,92
TOTAL DE VENTAS			11.910.077.906,25
COSTOS DIRECTOS	38,10%		4.537.588.770,92
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		136.127.663,13
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			1.629.202,37
LICENCIA - CURADURIA			37.013.361,78
GASTOS NOTARIALES	1,00%		119.100.779,06
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%		453.758.877,09
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,91%	C	41.372.843,89
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		297.751.947,66
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	3	226.879.438,55
COSTOS FINANCIEROS	1,53%		181.866.557,94
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		357.302.337,19
TOTAL COSTOS (IND)		15,56%	1.852.803.008,65
TOTAL COSTOS (DIR + IND)		53,66%	6.390.391.779,56
MARGEN DE OPERACIÓN		46,34%	5.519.686.126,69
UTILIDAD VIVIENDA		16,00%	1.841.612.465,00
LOTE		30,88%	3.678.073.661,69
VALOR UNITARIO M² TERRENO			6.927.997,10
PAGO COMPENSATORIO CESION OBLIGATORIA			559.598.640,34
VALOR RESIDUAL LOTE			3.118.475.021,35
VALOR UNITARIO M² TERRENO BRUTO			5.874.000,00
VALOR UNITARIO M² TERRENO ÚTIL			7.305.000,00

ANEXO EJERCICIO RESIDUAL PREDIO 1 (AK 9 107A 91 - AAA0105UDTD) - ESCENARIO 2

1. AREA BRUTA (Certificado catastral)			530,90
2. SISTEMA DE CARGAS GENERALES Y AFECTACIONES			0,00
MALLA VIAL		0,00%	0,00
RESERVA		0,00%	0,00
3.1. AREA NETA URBANIZABLE (INDICES) (Art. 23 Dto 327/2.004)			530,90
CONTROL AMBIENTAL	AVENIDA CARRERA 9	24,36%	104,00
3.2. AREA NETA URBANIZABLE CESIONES			426,90
CESIONES (Art. 12 Dto. 327 de 2.004)	PARQUES	17,00%	0,00
	EQUIPAMIENTO	8,00%	0,00
CESION VIAS LOCALES		0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	MALLA VIAL ARTERIAL	39,67%	169,36
	SUELO PROTEGIDO	0,00%	0,00
	PARQUES	0,00%	0,00
ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA (Art. 23 Dto 327/2004)			-169,36
ZMPA VALIDA COMO CESIÓN PARA PARQUES (Art 13 Dto 327/2004)			0,00
4.1. AREA UTIL TOTAL		80,41%	426,90
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	PARQUES	0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	VÍAS	39,67%	169,36
4.2. AREA UTIL		48,51%	257,54
ÁREA ÚTIL - ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA			426,90
ÁREA ÚTIL VIP (Art 2.2.2.1.5.1.1 Dto. 1077/2015)		20%	85,38
ÁREA ÚTIL NO VIP		80%	341,52
RANGO 1			
INDICE DE OCUPACION (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004)		0,28	148,65
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Básico (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004))		1,00	530,90
CESIONES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD (Art. 44 Dto 327/2004)			
TIPO DE CESIÓN ADICIONAL	RELACION	M² A CEDER	M² CONST. ADICIONAL
SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	0,00	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL	4,8	96,78	464,54
MALLA VIAL ARTERIAL (>1,875)	6,4	72,58	464,54
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5,6)	14	0,00	0,00
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5,6) (<1,875)	18,66666667	0,00	0,00
RANGO	1	2,75	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁX (Art 26 Dto 327/2.004)		2,750	1.459,98
CALCULO DE EDIFICABILIDAD			
Ocupación		28,00%	148,65
Nº PISOS		9,82	1.311,32
PISO NO HABITABLE		1,00	148,65
CIRCULACION		10,00%	146,00
PUNTOS FIJOS		5,00%	73,00
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Art. 39 Dto 327/2.004) Vivienda	1/80	15,51	15,51
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO ZONAS VERDES PISO 1 (Art. 39 Dto 327/2.004)		2,13%	3,10
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Art. 40 Dto 327/2.004) Vivienda			2,33
AREA VENDIBLE VIVIENDA			1.240,98
ÁREA PROMEDIO UNIDAD VIVIENDA	90,00	Nº UDS	14,00
PARQUEADEROS RESIDENTES REQUERIDOS	N x N	1	14,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N x N	1/4	4,00
PARQUEADEROS ADICIONALES VIVIENDA		0	31,00
TOTAL PARQUEADEROS VIVIENDA			49,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (sin sótano)			1.608,63
TOTAL PARQUEADEROS			49,00
PARQUEADEROS EN PISO NO HABITABLE	22,5 M²*UD	0	0,00
ÁREA DISPONIBLE EN PLATAFORMA	189,77	11	189,77
ÁREA DISPONIBLE EN PRIMER PISO	146,33	8	146,33
PARQUEADEROS EN SÓTANO		30	675,00
Nº NIVELES SOTANO			1,98
VENTAS			
VALOR M² VIVIENDA	1.240,98	9.275.000,00	11.510.077.906,25
PARQUEADEROS	17,00	40.000.000,00	680.000.000,00
TOTAL DE VENTAS			12.190.077.906,25
COSTOS DIRECTOS			
URBANISMO	530,90	0,00	0,00
MITIGACIÓN	0,00	0,00	0,00
COSTO CONSTRUCCIÓN RANGO 1	2.283,63	\$ 2.052.526,89	4.687.205.833,66
COSTO DE M² PARQUEOS PLATAFORMA	190,00	245.526,98	46.650.125,66
COSTO SÓTANO ADICIONAL	0,00	890.957,76	0,00
COSTO DEMOLICIÓN	0,00	33.072,00	0,00
COSTOS DIRECTOS		38,83%	4.733.855.959,31
TOTAL DE VENTAS			12.190.077.906,25
COSTOS DIRECTOS		38,83%	4.733.855.959,31
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		142.015.678,78
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			1.629.202,37
LICENCIA - CURADURIA			38.266.245,44
GASTOS NOTARIALES	1,00%		121.900.779,06
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%		473.385.595,93
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,88%	C	41.461.383,20
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		304.751.947,66
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	3	236.692.797,97
COSTOS FINANCIEROS	1,56%		189.732.946,85
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		365.702.337,19
TOTAL COSTOS (IND)		15,71%	1.915.538.914,45
TOTAL COSTOS (DIR + IND)		54,55%	6.649.394.873,76
MARGEN DE OPERACIÓN		45,45%	5.540.683.032,49
UTILIDAD VIVIENDA		16,00%	1.841.612.465,00
LOTE		30,34%	3.699.070.567,49
VALOR UNITARIO M² TERRENO			6.967.546,75
PAGO COMPENSATORIO CESION OBLIGATORIA			559.598.640,34
VALOR RESIDUAL LOTE			3.139.471.927,15
VALOR UNITARIO M² TERRENO			5.913.000,00

ANEXO EJERCICIO RESIDUAL PREDIO 2 (AK 9 107A 35 - AAA0105UDSY) - ESCENARIO 1

1. AREA BRUTA (Certificado catastral)			419,00
2. SISTEMA DE CARGAS GENERALES Y AFECTACIONES			0,00
MALLA VIAL		0,00%	0,00
RESERVA		0,00%	0,00
3.1. AREA NETA URBANIZABLE (INDICES) (Art. 23 Dto 327/2.004)			419,00
CONTROL AMBIENTAL	AVENIDA CARRERA 9	34,73%	108,00
3.2. AREA NETA URBANIZABLE CESIONES			311,00
CESIONES (Art. 12 Dto. 327 de 2.004)	PARQUES	17,00%	0,00
	EQUIPAMIENTO	8,00%	0,00
CESION VIAS LOCALES		0,00%	0,00
	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	SUELO PROTEGIDO	0,00%	0,00
	PARQUES	14,74%	45,83
AREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA (Art. 23 Dto 327/2004)			0,00
ZMPA VALIDA COMO CESIÓN PARA PARQUES (Art 13 Dto 327/2004)			0,00
4.1. AREA UTIL TOTAL		74,22%	311,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	PARQUES	14,74%	45,83
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	VÍAS	0,00%	0,00
4.2. AREA UTIL		63,29%	265,17
AREA ÚTIL - AREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA			265,17
AREA ÚTIL VIP (Art 2.2.2.1.5.1.1 Dto. 1077/2015)		20%	53,03
AREA ÚTIL NO VIP		80%	212,14
RANGO 1			
INDICE DE OCUPACION (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004)		0,28	117,32
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Básico (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004))		1,00	419,00
CESIONES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD (Art. 44 Dto 327/2004)			
	TIPO DE CESIÓN ADICIONAL	RELACIÓN	M² A CEDER
			M² CONST. ADICIONAL
	SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	0,00
	MALLA VIAL ARTERIAL	4,8	0,00
	MALLA VIAL ARTERIAL (>1,5)	6,4	0,00
	(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5,6)	14	26,19
	(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5,6) (<1,875)	18,66666667	19,64
			366,63
			366,63
RANGO		1	2,75
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁX (Art 26 Dto 327/2.004)		2,750	1.152,25
CALCULO DE EDIFICABILIDAD			
	Ocupación	28,00%	117,32
Nº PISOS		9,82	1.034,93
PISO NO HABITABLE		1,00	117,32
CIRCULACION		10,00%	115,23
PUNTOS FIJOS		5,00%	57,61
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Art. 39 Dto 327/2.004) Vivienda	1/80	12,24	12,24
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO ZONAS VERDES PISO 1(Art. 39 Dto 327/2.004)		2,13%	2,45
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Art. 40 Dto 327/2.004) Vivienda			1,84
AREA VENDIBLE VIVIENDA			979,41
AREA PROMEDIO UNIDAD VIVIENDA	90,00	Nº UDS	11,00
PARQUEADEROS RESIDENTES REQUERIDOS	N x N	1	11,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N x N	1/4	3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES VIVIENDA		0	17,00
TOTAL PARQUEADEROS VIVIENDA			31,00
AREA TOTAL CONSTRUIDA (sin sótano)			1.269,57
TOTAL PARQUEADEROS			31,00
PARQUEADEROS EN PISO NO HABITABLE	22,5 M² UD	0	0,00
AREA DISPONIBLE EN PLATAFORMA	92,37	5	92,37
AREA DISPONIBLE EN PRIMER PISO	115,48	7	115,48
PARQUEADEROS EN SÓTANO		19	427,50
Nº NIVELES SÓTANO			2,02
VENTAS			
VALOR M² VIVIENDA	979,41	9.275.000,00	9.084.050.937,50
PARQUEADEROS	6,00	40.000.000,00	240.000.000,00
TOTAL DE VENTAS			9.324.050.937,50
COSTOS DIRECTOS			
URBANISMO	419,00	0,00	0,00
MITIGACIÓN	0,00	0,00	0,00
COSTO CONSTRUCCIÓN RANGO 1	1.697,07	\$ 2.052.526,89	3.483.281.816,22
COSTO DE M² PARQUEOS PLATAFORMA	92,00	245.526,98	22.588.481,90
COSTO SÓTANO ADICIONAL	0,00	890.957,76	0,00
COSTO DEMOLICIÓN	0,00	33.072,00	0,00
COSTOS DIRECTOS		37,60%	3.505.870.298,11
TOTAL DE VENTAS			9.324.050.937,50
COSTOS DIRECTOS	37,60%		3.505.870.298,11
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		105.176.108,94
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			1.629.202,37
LICENCIA - CURADURIA			29.796.861,34
GASTOS NOTARIALES	1,00%		93.240.509,38
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%		350.587.029,81
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	1,18%	C	41.318.440,61
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		233.101.273,44
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	3	175.293.514,91
COSTOS FINANCIEROS	1,51%		140.515.281,55
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		279.721.528,13
TOTAL COSTOS (IND)		15,56%	1.450.379.750,46
TOTAL COSTOS (DIR + IND)		53,16%	4.956.250.048,58
MARGEN DE OPERACIÓN		46,84%	4.367.800.888,92
UTILIDAD VIVIENDA		16,00%	1.453.448.150,00
LOTE		31,26%	2.914.352.738,92
VALOR UNITARIO M² TERRENO			6.955.495,80
PAGO COMPENSATORIO CESION OBLIGATORIA			417.906.549,86
VALOR RESIDUAL LOTE			2.496.446.189,06
VALOR UNITARIO M² TERRENO BRUTO			5.958.000,00
VALOR UNITARIO M² TERRENO UTIL			8.027.000,00

ANEXO EJERCICIO RESIDUAL PREDIO 2 (AK 9 107A 35 - AAA0105UDSY) - ESCENARIO 2

1. AREA BRUTA (Certificado catastral)			419,00
2. SISTEMA DE CARGAS GENERALES Y AFECTACIONES			0,00
MALLA VIAL		0,00%	0,00
RESERVA		0,00%	0,00
3.1. AREA NETA URBANIZABLE (INDICES) (Art. 23 Dto 327/2.004)			419,00
CONTROL AMBIENTAL	AVENIDA CARRERA 9	34,73%	108,00
3.2. AREA NETA URBANIZABLE CESIONES			311,00
CESIONES (Art. 12 Dto. 327 de 2.004)	PARQUES	17,00%	0,00
	EQUIPAMIENTO	8,00%	0,00
CESION VIAS LOCALES		0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	MALLA VIAL ARTERIAL	42,98%	133,67
	SUELO PROTEGIDO	0,00%	0,00
	PARQUES	0,00%	0,00
ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA (Art. 23 Dto 327/2004)			-133,67
ZMPA VALIDA COMO CESIÓN PARA PARQUES (Art 13 Dto 327/2004)			0,00
4.1. AREA UTIL TOTAL		74,22%	311,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	PARQUES	0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	VÍAS	42,98%	133,67
4.2. AREA UTIL		42,32%	177,33
ÁREA ÚTIL - ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA			311,00
ÁREA ÚTIL VIP (Art 2.2.2.1.5.1.1 Dto. 1077/2015)		20%	62,20
ÁREA ÚTIL NO VIP		80%	248,80
RANGO 1			
INDICE DE OCUPACION (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004)		0,28	117,32
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Básico (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004))		1,00	419,00
CESIONES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD (Art. 44 Dto 327/2004)			
TIPO DE CESIÓN ADICIONAL	RELACION	M² A CEDER	M² CONST. ADICIONAL
SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	0,00	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL	4,8	76,38	366,63
MALLA VIAL ARTERIAL (>1,875)	6,4	57,29	366,63
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5,6)	14	0,00	0,00
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5,6) (<1,875)	18,66666667	0,00	0,00
RANGO	1	2,75	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁX (Art 26 Dto 327/2.004)		2,750	1.152,25
CALCULO DE EDIFICABILIDAD			
Ocupación		28,00%	117,32
Nº PISOS		9,82	1.034,93
PISO NO HABITABLE		1,00	117,32
CIRCULACION		10,00%	115,23
PUNTOS FIJOS		5,00%	57,61
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Art. 39 Dto 327/2.004) Vivienda	1/80	12,24	12,24
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO ZONAS VERDES PISO 1(Art. 39 Dto 327/2.004)		2,13%	2,45
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Art. 40 Dto 327/2.004) Vivienda			1,84
AREA VENDIBLE VIVIENDA			979,41
ÁREA PROMEDIO UNIDAD VIVIENDA	90,00	Nº UDS	11,00
PARQUEADEROS RESIDENTES REQUERIDOS	N x N	1	11,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N x N	1/4	3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES VIVIENDA		0	22,00
TOTAL PARQUEADEROS VIVIENDA			36,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (sin sótano)			1.269,57
TOTAL PARQUEADEROS			36,00
PARQUEADEROS EN PISO NO HABITABLE	22,5 M²*UD	0	0,00
ÁREA DISPONIBLE EN PLATAFORMA	129,03	7	129,03
ÁREA DISPONIBLE EN PRIMER PISO	115,48	7	115,48
PARQUEADEROS EN SÓTANO		22	495,00
Nº NIVELES SOTANO			1,99
VENTAS			
VALOR M² VIVIENDA	979,41	9.275.000,00	9.084.050.937,50
PARQUEADEROS	11,00	40.000.000,00	440.000.000,00
TOTAL DE VENTAS			9.524.050.937,50
COSTOS DIRECTOS			
URBANISMO	419,00	0,00	0,00
MITIGACIÓN	0,00	0,00	0,00
COSTO CONSTRUCCIÓN RANGO 1	1.764,57	\$ 2.052.526,89	3.621.827.381,57
COSTO DE M² PARQUEOS PLATAFORMA	129,00	245.526,98	31.672.980,05
COSTO SÓTANO ADICIONAL	0,00	890.957,76	0,00
COSTO DEMOLICIÓN	0,00	33.072,00	0,00
COSTOS DIRECTOS		38,36%	3.653.500.361,62
TOTAL DE VENTAS			9.524.050.937,50
COSTOS DIRECTOS	38,36%		3.653.500.361,62
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		109.605.010,85
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			1.629.202,37
LICENCIA - CURADURIA			30.809.816,28
GASTOS NOTARIALES	1,00%		95.240.509,38
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%		365.350.036,16
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	1,13%	C	41.411.290,54
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		238.101.273,44
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	3	182.675.018,08
COSTOS FINANCIEROS	1,54%		146.432.294,49
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		285.721.528,13
TOTAL COSTOS (IND)		15,72%	1.496.975.979,71
TOTAL COSTOS (DIR + IND)		54,08%	5.150.476.341,33
MARGEN DE OPERACIÓN		45,92%	4.373.574.596,17
UTILIDAD VIVIENDA		16,00%	1.453.448.150,00
LOTE		30,66%	2.920.126.446,17
VALOR UNITARIO M² TERRENO			6.969.275,53
PAGO COMPENSATORIO CESION OBLIGATORIA			417.906.549,86
VALOR RESIDUAL LOTE			2.502.219.896,31
VALOR UNITARIO M² TERRENO			5.972.000,00

ANEXO EJERCICIO RESIDUAL PREDIO 3 (AK 9 127C 17 - AAA0100WYZE) - ESCENARIO 1

1. AREA BRUTA (Certificado catastral)			391,72
2. SISTEMA DE CARGAS GENERALES Y AFECTACIONES			0,00
MALLA VIAL		0,00%	0,00
RESERVA		0,00%	0,00
3.1. AREA NETA URBANIZABLE (INDICES) (Art. 23 Dto 327/2.004)			391,72
CONTROL AMBIENTAL	AVENIDA CARRERA 9	16,33%	55,00
3.2. AREA NETA URBANIZABLE CESIONES			336,72
CESIONES (Art. 12 Dto. 327 de 2.004)	PARQUES	17,00%	0,00
	EQUIPAMIENTO	8,00%	0,00
CESION VIAS LOCALES		0,00%	0,00
	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	SUELO PROTEGIDO	0,00%	0,00
	PARQUES	12,72%	42,84
AREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA (Art. 23 Dto 327/2004)			0,00
ZMPA VALIDA COMO CESIÓN PARA PARQUES (Art 13 Dto 327/2004)			0,00
4.1. AREA UTIL TOTAL		85,96%	336,72
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	PARQUES	12,72%	42,84
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	VÍAS	0,00%	0,00
4.2. AREA UTIL		75,02%	293,88
AREA ÚTIL - AREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA			293,88
AREA ÚTIL VIP (Art 2.2.2.1.5.1.1 Dto. 1077/2015)		20%	58,78
AREA ÚTIL NO VIP		80%	235,10
RANGO 1			
INDICE DE OCUPACION (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004)		0,28	109,68
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Básico (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004))		1,00	391,72
CESIONES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD (Art. 44 Dto 327/2004)			
	TIPO DE CESIÓN ADICIONAL	RELACIÓN	M² A CEDER
			M² CONST. ADICIONAL
	SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	0,00
	MALLA VIAL ARTERIAL	4,8	0,00
	MALLA VIAL ARTERIAL (>1,5)	6,4	0,00
	(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5,6)	14	24,48
	(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5,6) (<1,875)	18,66666667	18,36
			342,76
			342,76
RANGO		1	2,75
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁX (Art 26 Dto 327/2.004)		2,750	1.077,23
CALCULO DE EDIFICABILIDAD			
	Ocupación	28,00%	109,68
Nº PISOS		9,82	967,55
PISO NO HABITABLE		1,00	109,68
CIRCULACION		10,00%	107,72
PUNTOS FIJOS		5,00%	53,86
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Art. 39 Dto 327/2.004) Vivienda	1/80	11,45	11,45
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO ZONAS VERDES PISO 1(Art. 39 Dto 327/2.004)		2,13%	2,29
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Art. 40 Dto 327/2.004) Vivienda			1,72
AREA VENDIBLE VIVIENDA			915,65
AREA PROMEDIO UNIDAD VIVIENDA	90,00	Nº UDS	10,00
PARQUEADEROS RESIDENTES REQUERIDOS	N x N	1	10,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N x N	1/4	3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES VIVIENDA		0	21,00
TOTAL PARQUEADEROS VIVIENDA			34,00
AREA TOTAL CONSTRUIDA (sin sótano)			1.186,91
TOTAL PARQUEADEROS			34,00
PARQUEADEROS EN PISO NO HABITABLE	22,5 M² UD	0	0,00
AREA DISPONIBLE EN PLATAFORMA	123,13	7	123,13
AREA DISPONIBLE EN PRIMER PISO	107,96	6	107,96
PARQUEADEROS EN SÓTANO		21	472,50
Nº NIVELES SÓTANO			2,0
VENTAS			
VALOR M² VIVIENDA	915,65	9.275.000,00	8.492.612.012,50
PARQUEADEROS	11,00	40.000.000,00	440.000.000,00
TOTAL DE VENTAS			8.932.612.012,50
COSTOS DIRECTOS			
URBANISMO	391,72	0,00	0,00
MITIGACIÓN	0,00	0,00	0,00
COSTO CONSTRUCCIÓN RANGO 1	1.659,41	\$ 2.052.526,89	3.405.986.937,43
COSTO DE M² PARQUEOS PLATAFORMA	123,00	245.526,98	30.199.818,19
COSTO SÓTANO ADICIONAL	0,00	890.957,76	0,00
COSTO DEMOLICIÓN	0,00	33.072,00	0,00
COSTOS DIRECTOS		38,47%	3.436.186.755,62
TOTAL DE VENTAS			8.932.612.012,50
COSTOS DIRECTOS	38,47%		3.436.186.755,62
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		103.085.602,67
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			1.629.202,37
LICENCIA - CURADURIA			29.227.095,47
GASTOS NOTARIALES	1,00%		89.326.120,13
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%		343.618.675,56
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	1,21%	C	41.416.179,54
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		223.315.300,31
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	3	171.809.337,78
COSTOS FINANCIEROS	1,54%		137.722.365,17
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		267.978.360,38
TOTAL COSTOS (IND)		15,78%	1.409.128.239,37
TOTAL COSTOS (DIR + IND)		54,24%	4.845.314.994,98
MARGEN DE OPERACIÓN		45,76%	4.087.297.017,52
UTILIDAD VIVIENDA		16,00%	1.358.817.922,00
LOTE		30,55%	2.728.479.095,52
VALOR UNITARIO M² TERRENO			6.965.381,13
PAGO COMPENSATORIO CESION OBLIGATORIA			247.908.652,67
VALOR RESIDUAL LOTE			2.480.570.442,85
VALOR UNITARIO M² TERRENO BRUTO			6.333.000,00
VALOR UNITARIO M² TERRENO UTIL			7.367.000,00

ANEXO EJERCICIO RESIDUAL PREDIO 3 (AK 9 127C 17 - AAA0100WYZE) - ESCENARIO 2

1. AREA BRUTA (Certificado catastral)			391,72
2. SISTEMA DE CARGAS GENERALES Y AFECTACIONES			0,00
MALLA VIAL		0,00%	0,00
RESERVA		0,00%	0,00
3.1. AREA NETA URBANIZABLE (INDICES) (Art. 23 Dto 327/2.004)			391,72
CONTROL AMBIENTAL	AVENIDA CARRERA 9	16,33%	55,00
3.2. AREA NETA URBANIZABLE CESIONES			336,72
CESIONES (Art. 12 Dto. 327 de 2.004)	PARQUES	17,00%	0,00
	EQUIPAMIENTO	8,00%	0,00
CESION VIAS LOCALES		0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	MALLA VIAL ARTERIAL	37,11%	124,96
	SUELO PROTEGIDO	0,00%	0,00
	PARQUES	0,00%	0,00
ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA (Art. 23 Dto 327/2004)			-124,96
ZMPA VALIDA COMO CESIÓN PARA PARQUES (Art 13 Dto 327/2004)			0,00
4.1. AREA UTIL TOTAL		85,96%	336,72
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	PARQUES	0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	VÍAS	37,11%	124,96
4.2. AREA UTIL		54,06%	211,76
ÁREA ÚTIL - ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA			336,72
ÁREA ÚTIL VIP (Art 2.2.2.1.5.1.1 Dto. 1077/2015)		20%	67,34
ÁREA ÚTIL NO VIP		80%	269,38
RANGO 1			
INDICE DE OCUPACION (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004)		0,28	109,68
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Básico (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004))		1,00	391,72
CESIONES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD (Art. 44 Dto 327/2004)			
TIPO DE CESIÓN ADICIONAL	RELACION	M² A CEDER	M² CONST. ADICIONAL
SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	0,00	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL	4,8	71,41	342,76
MALLA VIAL ARTERIAL (>1,875)	6,4	53,56	342,76
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5,6)	14	0,00	0,00
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5,6) (<1,875)	18,66666667	0,00	0,00
RANGO	1	2,75	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁX (Art 26 Dto 327/2.004)		2,750	1.077,23
CALCULO DE EDIFICABILIDAD			
Ocupación		28,00%	109,68
Nº PISOS		9,82	967,55
PISO NO HABITABLE		1,00	109,68
CIRCULACION		10,00%	107,72
PUNTOS FIJOS		5,00%	53,86
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Art. 39 Dto 327/2.004) Vivienda	1/80	11,45	11,45
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO ZONAS VERDES PISO 1 (Art. 39 Dto 327/2.004)		2,13%	2,29
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Art. 40 Dto 327/2.004) Vivienda			1,72
AREA VENDIBLE VIVIENDA			915,65
ÁREA PROMEDIO UNIDAD VIVIENDA	90,00	Nº UDS	10,00
PARQUEADEROS RESIDENTES REQUERIDOS	N x N	1	10,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N x N	1/4	3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES VIVIENDA		0	26,00
TOTAL PARQUEADEROS VIVIENDA			39,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (sin sótano)			1.186,91
TOTAL PARQUEADEROS			39,00
PARQUEADEROS EN PISO NO HABITABLE	22,5 M²*UD	0	0,00
ÁREA DISPONIBLE EN PLATAFORMA	157,41	9	157,41
ÁREA DISPONIBLE EN PRIMER PISO	107,96	6	107,96
PARQUEADEROS EN SÓTANO		24	540,00
Nº NIVELES SOTANO			2,00
VENTAS			
VALOR M² VIVIENDA	915,65	9.275.000,00	8.492.612.012,50
PARQUEADEROS	16,00	40.000.000,00	640.000.000,00
TOTAL DE VENTAS			9.132.612.012,50
COSTOS DIRECTOS			
URBANISMO	391,72	0,00	0,00
MITIGACIÓN	0,00	0,00	0,00
COSTO CONSTRUCCIÓN RANGO 1	1.726,91	\$ 2.052.526,89	3.544.532.502,78
COSTO DE M² PARQUEOS PLATAFORMA	157,00	245.526,98	38.547.735,41
COSTO SÓTANO ADICIONAL	0,00	890.957,76	0,00
COSTO DEMOLICIÓN	0,00	33.072,00	0,00
COSTOS DIRECTOS		39,23%	3.583.080.238,19
TOTAL DE VENTAS			9.132.612.012,50
COSTOS DIRECTOS		39,23%	3.583.080.238,19
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		107.492.407,15
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			1.629.202,37
LICENCIA - CURADURIA			30.245.992,08
GASTOS NOTARIALES	1,00%		91.326.120,13
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%		358.308.023,82
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	1,16%	C	41.498.700,33
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		228.315.300,31
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	3	179.154.011,91
COSTOS FINANCIEROS	1,57%		143.609.855,95
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		273.978.360,38
TOTAL COSTOS (IND)		15,94%	1.455.557.974,41
TOTAL COSTOS (DIR + IND)		55,17%	5.038.638.212,60
MARGEN DE OPERACIÓN		44,83%	4.093.973.799,90
UTILIDAD VIVIENDA		16,00%	1.358.817.922,00
LOTE		29,95%	2.735.155.877,90
VALOR UNITARIO M² TERRENO			6.982.425,91
PAGO COMPENSATORIO CESION OBLIGATORIA			247.908.652,67
VALOR RESIDUAL LOTE			2.487.247.225,23
VALOR UNITARIO M² TERRENO			6.350.000,00

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Edificio para VIVIENDA 10 pisos, 2 sótano, estructura Convencional, 2 ascensores, 4 unidades de VIVIENDA por planta de 110 m2 de construcción, 3 baños, cocina, 3 habitaciones, estudio, acabados típicos del puntaje de Tipo 5, Cubierta en placa.

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 82.913.574,60
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 1.065.105.644,85
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 62.092.645,21
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 3.110.148.418,06
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 815.566.733,25
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 431.580.029,68
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 1.456.752.817,92
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ 128.111.301,05
9,00	CUBIERTAS	\$ 42.487.804,80
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 1.551.163.692,40
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 1.151.950.192,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 1.100.976.246,40
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 504.049.327,08
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 2.510.720,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 266.680.026,34
16,00	CERRAJERIA	\$ 25.216.193,16
17,00	EXTERIORES	\$ 8.540.403,55
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 264.232.970,80
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 392.864.560,00
Valor total costo directo		\$ 12.462.943.301,14
Valor metro costo directo		\$ 2.052.526,89
Valor metro costo indirecto 12%		\$ 246.303,23
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 2.298.830,12
Costo total redondeado sugerido		\$ 2.299.000,00

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Zona dura en concreto e=10/12 cm (parqueadero externo para vehiculos)

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 6.579.860,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 19.055.575,00
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 38.370.584,00
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERIA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ 6.023.053,40
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 4.390.167,60
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 11.515.202,00
Valor total costo directo		\$ 85.934.442,00
Valor metro costo directo		\$ 245.526,98
Valor metro costo indirecto 12%		\$ 29.463,24
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 274.990,21
Costo total redondeado sugerido		\$ 275.000,00



PIN de Validación: acbf0a17



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79710046.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	



PIN de Validación: acbf0a17

Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 	08 Sep 2017	Régimen Académico	



PIN de Validación: acbf0a17



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 50B#64-43 INTERIOR 1 APARTAMENTO 2303

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046.

EI(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

acbf0a17

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: acbf0a17



<https://www.raa.org.co>



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: afe00a1c



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52368882, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52368882.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	17 Jul 2017	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	17 Jul 2017	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	17 Jul 2017	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	17 Jul 2017	Régimen Académico	



PIN de Validación: afe00a1c



<https://www.raa.org.co>



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 		17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 		17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 		17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 		17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 		17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 		17 Jul 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: afe00a1c



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 64 # 52-53 TORRE 2 AP 1104

Teléfono: 3163659736

Correo Electrónico: julymarcela.mustafa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52368882.

El(la) señor(a) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

afe00a1c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: afe00a1c



<https://www.raa.org.co>



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	AK 7 112 01		
CHIP	AAA0175FXWW	Registro Topográfico	52720

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 7 112 01	CHIP	AAA0175FXWW
Registro Topográfico	52720	Código Sector	008414 32 05 000 00000
Tipo Inmueble	LOTE	Matrícula Inmobiliaria	050N20358445
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$8,483,118
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
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$8,483,118
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
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$8,483,118
SON: OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO DIECIOCHO 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 UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

FECHA: 29 de Abril de 2021

Elaboró:

 Firmado digitalmente
 por MARCO POLO
 SANCHEZ BUSTOS

MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
 PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-79710046

 JULY MARCELA
 RODRIGUEZ MUSTAFA

 Firmado digitalmente por JULY
 MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
 Fecha: 2021.05.02 16:23:19 -05'00'

JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52368882



Dirección	AK 7 112 01		
CHIP	AAA0175FXWW	Registro Topográfico	52720

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$625,325,610
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$625,325,610
DAÑO EMERGENTE	\$8,483,118
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$8,483,118
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$633,808,728
SON: SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 29 de Abril de 2021

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
BARON CALDERON
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

JULY MARCELA
RODRIGUEZ MUSTAFA

Firmado digitalmente por JULY
MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Fecha: 2021.05.02 16:23:49 -05'00'

JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
R.A.A. No.AVAL-52368882

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	AK 7 112 01		
CHIP	AAA0175FXWW	Registro Topográfico	52720

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

Dirección	AK 7 112 01		
CHIP	AAA0175FXWW	Registro Topográfico	52720
Avalúo Comercial	\$625,325,610		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$1,875,977
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$356,436
Copias (12 paginas)	12	\$3,800	\$45,600
IVA Copias (19%)	19%		\$8,664
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$162,792
Recaudo a Terceros			\$49,200
Gastos Escrituración			\$2,444,404
Porcentaje a aplicar	100%		\$2,444,404
Total Gastos de Escrituración			\$2,444,404
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.91%		\$5,690,463
Sistematización y Conservación documental	2%		\$113,809
Porcentaje a aplicar	50%		\$2,902,136
Total Gastos Registro			\$2,902,136
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$6,253,256
Porcentaje a aplicar 100%	50%		\$3,126,628
Costos Administrativos	50%	\$19,900	\$9,950
Total Gastos Beneficencia			\$3,136,578
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$8,483,118

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 1299 del 11 de febrero de 2020).

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

Dirección	AK 7 112 01		
CHIP	AAA0175FXWW	Registro Topográfico	52720

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	0	\$0	\$0
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión trifásica	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
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$0

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Abril 2020
Acueducto: Resolución 0303 de 02/04/2019- EAAB
Gas Natural: Tarifas Vanti 2020.

Nota:

Dirección	AK 7 112 01		
CHIP	AAA0175FXWW	Registro Topográfico	52720

ANEXO B. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD, BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, 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:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: No aplica reconocimiento de impuesto predial. Art 17, Res 1044/2014 IGAC

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:

Nota:

Dirección	AK 7 112 01		
CHIP	AAA0175FXWW	Registro Topográfico	52720

ANEXOC. 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
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO				\$0

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 7 112 01		
CHIP	AAA0175FXWW	Registro Topográfico	52720

ANEXO D: LUCRO CESANTE

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

Fuente:

Nota: