

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: CATALINA RODRIGUEZ CARRASCO

Empresa Contratista: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: 49065

Fecha: 27-may-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	Límites superior e inferior	x		
22	Dotación de infraestructura de servicios	x		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			x
24	Estratificación	x		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	x		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	x		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	x		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	x		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	x		
30	Número de pisos de la construcción.	x		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		x	
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			x
33	Consideraciones para la estimación de valor.	x		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	x		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	x		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	x		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			x
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	x		
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	x		
OBSERVACIONES				
<p>El avalúo cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</p> <div style="text-align: center;">  </div>				
Fecha solicitud revisión: _____ 27/05/2021 _____ Fecha recibo revisión: _____ 27/05/2021 _____ Fecha solicitud impugnación: _____ Fecha recibo impugnación: _____				



Catalina Rodriguez Carrasco <catalina.rodriguez@idu.gov.co>

REVISIÓN AVALÚOS

1 mensaje

Liliana Rocio Alvarado Acosta <liliana.alvarado@idu.gov.co>

25 de mayo de 2021, 14:21

Para: Nestor David Cruz Garcia <nestor.cruz@idu.gov.co>, Nestor Andres Villalobos Caro <nestor.villalobos@idu.gov.co>, Ingrid Zoraya Tenjo Reyes <ingrid.tenjo@idu.gov.co>, Catalina Rodriguez Carrasco <catalina.rodriguez@idu.gov.co>, Oswaldo De Jesus Saavedra <oswaldo.saavedra@idu.gov.co>, Leonardo Palacio Hernandez <leonardo.palacio@idu.gov.co>, Luis Eduardo Gomez Daza <eduardo.gomez@idu.gov.co>

RT	RADICADO	No AVALÚO	PROYECTO	RESPONSABLE	FECHA DE REVISIÓN	OBSERVACIONES
52056A	20215250823522 del 20/05/2021 UAEC 2021EE17754 del 18/05/2021 20215260625042 de 15-04-2021 UAEC2021EE12194 de 13-04-2021	2021-280	INTERSECCIÓN AUTOPISTA SUR (NQS) CON AV. BOSA	MARIA ALEJANDRA ARIAS	24/05/2021	APROBADO DAÑO EMERGENTE SIN LUCRO, EL VALOR DE T&C AUMENTO
49113	20215260823592 del 20/05/2021 UAEC 2021EE16822 del 10/05/2021	2021-507	METRO PRIORIDAD 2	MARIA ALEJANDRA ARIAS	24/05/2021	APROBADO DAÑO EMERGENTE CON LUCRO
50617	20215260823612 del 20/05/2021 UAED 2021EE17648 del 14/05/2021 20215260501382 de 24-3-2021 UAEC2021EE9717 de 19-3-201	2021-121	Avenida Carrera 68 entre Avenida Carrera 7 y la Autopista Sur	MARIA ALEJANDRA ARIAS	24/05/2021	NO TIENE PARTE DE INDEMNIZACIÓN
49166	20215260807552 DEL 18/05/2021 UAEC 2021EE17286 DEL 13/05/2021	2021-359	METRO PRIORIDAD 2	CLAUDIA LILIANA PEÑAM	24/05/2021	SE APRUEBA DAÑO EMERGENTE - COMPLEMENTACIÓN.
52588	20215260807652 DEL 18/05/2021 UAEC	2020-156	Avenida Carrera 68 entre Avenida Carrera 7 y la Autopista Sur	CLAUDIA LILIANA PEÑAM	24/05/2021	APROBADO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE - RESPUESTA CORRECCIÓN

	2021EE17615 DEL 14/05/2021					
49167	20215260807662 DEL 18/05/2021 UAECD 2021EE17209 DEL 12/05/2021	2021- 360	METRO PRIORIDAD 2	CLAUDIA LILIANA PEÑA M	24/05/2021	SE APRUEBA DAÑO EMERGENTE - COMPLEMENTACIÓN.
49162	20215260807912 DEL 18/05/2021 UAECD 2021EE17281 DEL 13/05/2021	2021- 355	METRO PRIORIDAD 2	CLAUDIA LILIANA PEÑA M	24/05/2021	NO APROBADO DAÑO EMERGENTE POR EXISTIR DIFERENCIA EN LOS GASTOS NOTARIALES HAY DIFERENCIA EN T&C FRENTE AL ANTERIOR AVALÚO - COMPLEMENTACIÓN
49224	20215260808072 DEL 18/05/2021 UAECD 2021EE17510 DEL 13/05/2021	2021- 334	METRO PRIORIDAD 2	CLAUDIA LILIANA PEÑA M	24/05/2021	NO APROBADO DAÑO EMERGENTE POR ESTAR MAL LIQUIDADOS LOS GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO. HAY DIFERENCIA EN T&C FRENTE AL ANTERIOR AVALÚO
49065	20215260808112 DEL 18/05/2021 2021EE17585 DEL 14/05/21	2021-58	METRO PRIORIDAD 2	CLAUDIA LILIANA PEÑA M	24/05/2021	APROBADO DAÑO EMERGENTE - CORRECCIÓN
50716	20215260823542 DEL 20/05/2021 UAECD 2021EE17866 DEL 1805/2021	2019- 1411	Avenida Carrera 68 entre Avenida Carrera 7 y la Autopista Sur	CLAUDIA LILIANA PEÑA M	24/05/2021	APROBADO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE. - COMPLEMENTACIÓN
49665	20215260770692 DEL 11/05/2021 UAECD 2021EE16062 DEL 5/05/21	2020- 300	Avenida Carrera 68 entre Avenida Carrera 7 y la Autopista Sur	CLAUDIA LILIANA PEÑA M	24/05/2021	APROBADO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE - COMPLEMENTACIÓN

50722B	20215260771092 DEL 11/05/2021 UAECD 2021EE16409 DEL 7/05/2021	2020- 329	Avenida Carrera 68 entre Avenida Carrera 7 y la Autopista Sur	CLAUDIA LILIANA PEÑA M	24/05/2021	APROBADO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE - COMPLEMENTACIÓN
49140	20215260825192 de 21-05-2021 UAECD2021EE17927 de 18-05-2021	2021- 466	METRO PRIORIDAD 2	MAURICIO ZAMORA C-	25/05/2021	APROBADO
52156	20215260830382 de 21-05-2021 UAECD2021EE18198 de 19-05-2021	2021- 245	Avenida Carrera 68 entre Avenida Carrera 7 y la Autopista Sur	MAURICIO ZAMORA C-	25/05/2021	NO HAY INDEMNIZACION
52129	20215260825252 de 21-05-2021 UAECD2021EE18188 de 19-05-2021	2021-23	INTERSECCIÓN AUTOPISTA SUR (NQS) CON AV. BOSA	MAURICIO ZAMORA C-	25/05/2021	NO HAY INDEMNIZACION

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 20215260808112 
--	---

Fecha de Radicado:	2021-05-18	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 - lbaron@catastrobogota.gov.co (D.C./BOGO	Teléfonos:	2347600
Nombre Ciudadano (a):	-.-	C.C / NIT:	
Dirección de correspondencia:	-.-	Teléfonos:	
Cta / Contrato / RQ:	2021EE17585	Sector:	
TRD:	//	Causal/Tipología:	/

Descripción del requerimiento: RESPUESTA A SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2021-58 RT49065
--

Atendido por: ALAS DE COLOMBIA - CLAUDIA PATRICIA OCHICA	Punto de atención:
--	---------------------------

Fwd: RESPUESTA REV. 2021-58 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

18 de mayo de 2021 | 15:56 | 818 KB

De:

Alas De Colombia Express S.A.S <alas.express@idu.gov.co>

Para:

Claudia Ochica <Radicacion6ventanilla@alasdecolombia.net>

----- Forwarded message -----

De: **Correspondencia IDU** <correspondencia@idu.gov.co>

Date: mar, 18 may 2021 a las 15:48

Subject: Fwd: RESPUESTA REV. 2021-58 (EMAIL CERTIFICADO de
avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: Alas De Colombia Express S.A.S <alas.express@idu.gov.co>

Buenas tardes, reenvío para radicar.

Cordial saludo,

----- Forwarded message -----

De: **EMAIL CERTIFICADO de Avaluos Comerciales** <412448@certificado.4-72.com.co>

Date: mar, 18 may 2021 a las 15:46

Subject: RESPUESTA REV. 2021-58 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: <correspondencia@idu.gov.co>

Señores

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO- IDU

Adjunto el informe de avalúo y/o revisión y/o complementación y/o DP solicitada, les solicitamos dar la respuesta con el radicado de recibido.

Cordial saludo

AVALUOS COMERCIALES
UAECD





--

CORRESPONDENCIA

Subdirección Técnica de Recursos Físicos

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

Calle 22 # 6 27 – CP: 110311

Teléfono: (57) (1) PBX 3386660 ext. 1105-1119-1147

correspondencia@idu.gov.co

 <https://sites.google.com/a/bogota.gov.co/plantilla-firmas/firmaIDU.jpg>

Archivos adjuntos:

[Descargar todos los archivos adjuntos](#)





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 2021-58 RT 49065
Radicado Cliente 20213250672861
Radicado UAEC D 2021ER12086

Referencia: Proyecto IDU – PRIMERA LÍNEA DEL METRO DE BOGOTA (PLMB) – Contrato
1419-2017

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2021-58 del predio identificado con RT 49065, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 49065

SOLICITUD 1

Corrección técnica de indemnización. Validar calculo de indemnización	Incluir el impuesto predial.
---	------------------------------

RESPUESTA 1. Se hace el ajuste solicitado. Se anexa informe de daño emergente y lucro cesante en siete (7) folios.

Cordialmente,

Firmado digitalmente por
LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN
Subgerente Información Económica
lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: IVONNE CUBIDES
Revisó: JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Anexo: Lucro

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



Dirección	KR 14 11 22		
CHIP	AAA0202RJNN	Registro Topográfico	49065

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 14 11 22	CHIP	AAA0202RJNN
Registro Topográfico	49065	Código Sector	003107 01 18 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050C00282329
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$4,293,718
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$376,607
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			\$570,000
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			\$5,240,325
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			\$5,240,325
SON: CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES: El presente informe reemplaza el de fecha 15 de marzo de 2021, por inclusión del valor compensado de impuesto predial, según solicitud mediante DTDP 20213250672861.			

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: 13 de Mayo de 2021

Elaboró:

YONNY SILVA BARACALDO
 Firmado digitalmente por YONNY SILVA BARACALDO
 Fecha: 2021.05.14 10:14:20 -05'00'

YONNY SILVA BARACALDO
 PROFESIONAL AVALUADOR
 R.A.A. No. AVAL-79708591

JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
 Firmado digitalmente por JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
 Fecha: 2021.05.14 14:05:21 -05'00'

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

Dirección	KR 14 11 22		
CHIP	AAA0202RJNN	Registro Topográfico	49065

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$315,172,050
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$315,172,050
DAÑO EMERGENTE	\$5,240,325
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$5,240,325
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$320,412,375
SON: TRESIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL TRESIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe reemplaza el de fecha 15 de marzo de 2021, por inclusión del valor compensado de impuesto predial, según solicitud mediante DTD 20213250672861.	

FECHA: 13 de Mayo de 2021

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA

~~ANTONIO CALDERÓN~~
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

JULY MARCELA
RODRIGUEZ MUSTAFA

Firmado digitalmente por JULY
MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Fecha: 2021.05.14 15:01:13 -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	KR 14 11 22		
CHIP	AAA0202RJNN	Registro Topográfico	49065

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

Dirección	KR 14 11 22		
CHIP	AAA0202RJNN	Registro Topográfico	49065
Avalúo Comercial	\$315,172,050		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$945,516
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$179,648
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			\$36,000
Gastos Escrituración			\$1,323,956
Porcentaje a aplicar	100%		\$1,323,956
Total Gastos de Escrituración			\$1,323,956
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.861%		\$2,713,631
Sistematización y Conservación documental	2%		\$54,273
Porcentaje a aplicar	50%		\$1,383,952
Total Gastos Registro			\$1,383,952
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$3,151,721
Porcentaje a aplicar 100%	50%		\$1,575,860
Costos Administrativos	50%	\$19,900	\$9,950
Total Gastos Beneficencia			\$1,585,810
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$4,293,718

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	KR 14 11 22		
CHIP	AAA0202RJNN	Registro Topográfico	49065

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	\$168,877	\$168,877
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.	1	\$207,730	\$207,730
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$376,607

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - 2021
Acueducto: Resolución 0303 de 02/04/2019- EAAB
Gas Natural: Tarifas Vanti 2020.

Nota:

Dirección	KR 14 11 22		
CHIP	AAA0202RJNN	Registro Topográfico	49065

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	\$760,000	\$2,082.19	273.75	\$570,000
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$570,000

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de enero hasta el 30 de marzo, se reconocerá el 75% del Impuesto Predial.

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

Fuente:

Nota:

Dirección	KR 14 11 22		
CHIP	AAA0202RJNN	Registro Topográfico	49065

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	KR 14 11 22		
CHIP	AAA0202RJNN	Registro Topográfico	49065

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:

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 20215260655752 
--	---

Fecha de Radicado:	2021-04-21	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:	2021EE12900	Sector:	
TRD:	//	Causal/Tipología:	/

Descripción del requerimiento: REVISION AVALUO COMERCIAL 2021-58 - RT 49065 RADICADO IDU 20215260468142 PROYECTO PRIMERA LINEA METRO DE BOGOTA
--

Atendido por: ALAS DE COLOMBIA - SANDRA PATRICIA RAMOS	Punto de atención:
--	---------------------------

Fwd: RESPUESTA 2021-58 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

21 de abril de 2021 | 07:32 | 10,0 MB

De:

Alas De Colombia Express S.A.S <alas.express@idu.gov.co>

Para:

SANDRA ramos <RADICACION7@alasdocolombia.net>

[Mostrar imágenes externas](#)

----- Forwarded message -----

De: **Correspondencia IDU** <correspondencia@idu.gov.co>

Date: mié, 21 abr 2021 a las 7:18

Subject: Fwd: RESPUESTA 2021-58 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: Alas De Colombia Express S.A.S <alas.express@idu.gov.co>

Buenos días, reenvío para radicar.

Cordial saludo,

----- Forwarded message -----

De: **EMAIL CERTIFICADO de Avaluos Comerciales** <412448@certificado.4-72.com.co>

Date: mar, 20 abr 2021 a las 18:57

Subject: RESPUESTA 2021-58 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: <correspondencia@idu.gov.co>

Señores

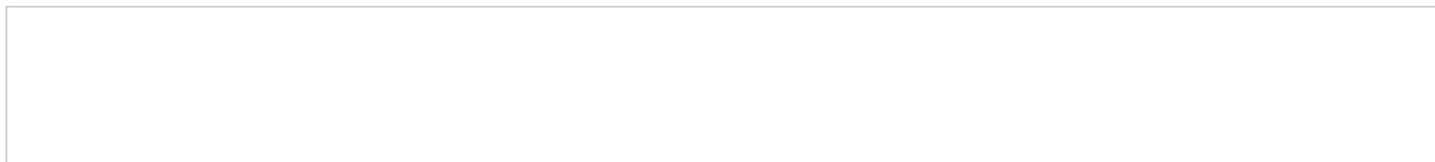
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO- IDU

Adjunto la respuesta a su solicitud, les solicitamos dar la respuesta con el radicado de recibido.

Cordial saludo

AVALUOS COMERCIALES

UAECD



--
CORRESPONDENCIA

Subdirección Técnica de Recursos Físicos

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

Calle 22 # 6 27 – CP: 110311

Teléfono: (57) (1) PBX 3386660 ext. 1105-1119-1147

correspondencia@idu.gov.co

 <https://sites.google.com/a/bogota.gov.co/plantilla-firmas/firmaIDU.jpg>

Archivos adjuntos:

[Descargar todos los archivos adjuntos](#)

21/4/2021

Webmail (12)





UAECD
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 19-04-2021 08:14:46

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE12900 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: Respuesta Revisión de Avalúo: 2021-58 Rad.UAEC.D. 2021ER7769

OBS: Rad. 20213250487891

Bogotá D.C.,

Doctora
MARIA DEL PILAR GRAJALES
Directora Técnica de Predios
Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
Calle 22 6-27
Bogotá D.C.
Código postal: 110311

Asunto: Revisión avalúo comercial 2021-58 - RT 49065. Radicado IDU 20215260468142 de 17/03/2021, Proyecto Primera Línea Metro de Bogotá.

Referencia: Respuesta oficio DTPD 20213250487891, 2021ER7769.

Respetada doctora María del Pilar:

Luego de leer el oficio de la referencia, y en ánimo de aclarar las observaciones presentadas respecto del informe de avalúo 2021-58 realizado al predio localizado en la Kr 14 11 22 de la ciudad de Bogotá, nos permitimos aclarar o ampliar:

1	Norma urbanística	X	<p>1. Se solicitar aclarar las consideraciones normativas del informe de avalúo, por cuanto la Resolución 1146 de 2016 mencionada en el informe de avalúo, niega un proyecto radicado por un privado (ECOURBIA.SAS antes PRODIURBE LTDA), ya que este, no cumplió con las observaciones hechas por el Comité Distrital de Renovación Urbana, lo cual no quiere decir que se le haya quitado al predio la obligación de desarrollarse mediante un PP. Ahora bien, si existe otro documento diferente a dicha resolución, en donde se especifique que el predio ya no está dentro del ámbito del plan parcial o que dicho plan parcial fue excluido del marco normativo del Decreto 190 de 2004 (art.32 y 376) se solicita dejar las notas pertinentes dentro del informe de avalúo.</p> <p>2. Se solicita ajustar el área de actividad y la zona del ítem 5 (Reglamentación Urbanística) del informe de avalúo, conforme con LA UPZ 93 las nieves, allí se menciona que el predio pertenece al plan zonal del centro, sector San Victorino Regional (No tiene área de actividad Residencial).</p>
---	-------------------	---	--

Respuesta: La norma urbanística asociada al predio es correcta, ha sido consultada y además cotejada en el concepto de uso del suelo aportado por IDU Para el avalúo. A manera de claridad se acepta la sugerencia de ampliar los lineamientos del concepto de norma para en el numeral de consideraciones normativas.

El área de actividad correspondiente y que es el que aparece en el informe de avalúo es "Central", se ajusta en el informe.

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



4	Método de avalúo	X	<p>1. Se sugiere revisar los contratos de arrendamiento del RT 49062, en donde se encuentra el canon establecido por el propietario y sus arrendatarios para los RT 49064 49065 49066 49067 y 49068, los cuales se van a reconocer dentro de la indemnización por efectos de renta mensual.</p> <p>2. Se solicitar aclarar las razones por las cuales dentro del ejercicio de renta a pesar de utilizar una renta diferencial por uso (\$13.500 "bodega" y de \$56.500 "locales") no ocurre lo mismo con la tasa (0.54%).</p> <p>3. Sin perjuicio de lo anterior se solicita revisar los cálculos aritméticos ya que realizadas las operaciones da un resultado de $(19,87 * 56.500 + 40,99 * 13.500)$ \$1.676.020 y no 1.645.590.</p>
---	------------------	---	---

Respuesta: Para el momento de realización del avalúo, en el grupo de insumos no fueron aportados por parte del solicitante del avalúo los contratos referidos, tampoco acompañan el oficio de solicitud de revisión.

Ahora bien, el análisis de valoración refiere valores propios de renta de predios plus del sector como son: Locales en el Centro Comercial Gran San, El nuevo Centro Comercial Visto y el Centro Comercial Pasaje San Carlos. Las tasas de renta son referenciales, pues están distribuidas a predios en diferentes niveles, así como las ofertas manejadas para los diferentes pisos del predio en avalúo.

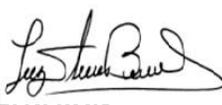
En cuanto al operación, esta está definida sobre los valores adoptados en comité de \$56.000 y \$13.000 respectivamente. Se corrige la cifra de adopción en el texto de la metodología.

11	Descuento mayor valor por anuncio de proyecto	x	Se requiere informar a esta Dirección, si sobre el predio se genera o no descuento por anuncio de proyecto, tal y como se indico en la solicitud de avaluo.
----	---	---	---

Respuesta: Respecto al descuento del mayor valor generado por anuncio del proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá; conforme a lo descrito en el oficio con radicado 2021EE12311 nos permitimos informarle que luego de realizar el estudio correspondiente, se determinó que no hay evidencia que permita establecer la generación de un mayor valor por el anuncio del proyecto para los predios que hacen parte de la primera línea del metro de Bogotá, en consecuencia no se debe realizar ningún descuento a los avalúos comerciales.

Atentamente,

Firmado digitalmente por
LUZ STELLA BARON
CALDERON
Fecha: 2021.04.20 14:31:35
LUZ STELLA BARON CALDERON
Subgerente de Información Económica



Elaboró: Yonny Silva Baracaldo / SIE 
Revisó: July Marcela Rodríguez Mustafá/ SIE 

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 - 58

RT No 49065

DIRECCIÓN INMUEBLE

KR 14 11 22



**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 - 795401 del 16 de Octubre de 2020
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0202RJNN
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 003107011800000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 003107 - SANTA INES
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 24/11/2020

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00282329

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

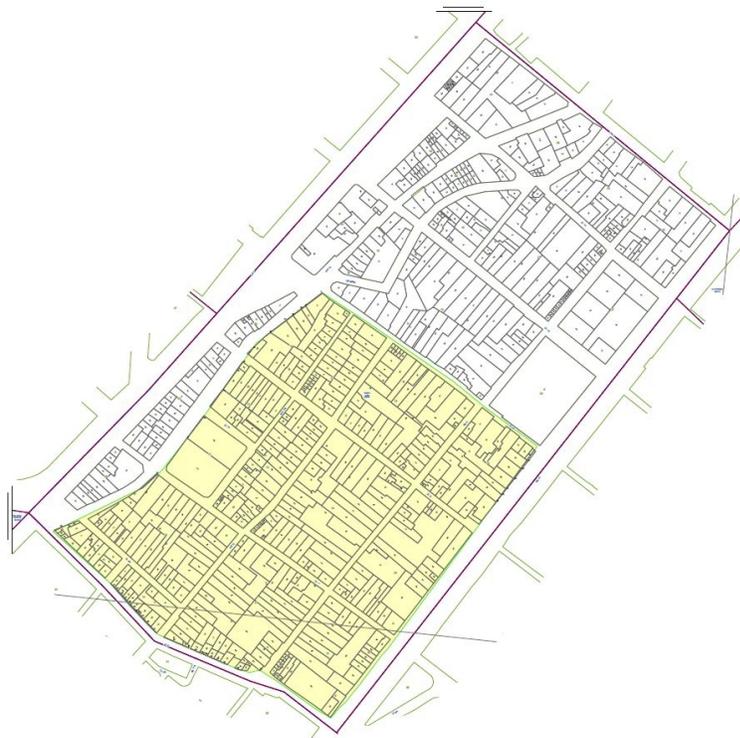
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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. 49065 de septiembre de 2020
AREAS	Registro topográfico No. 49065 de septiembre de 2020
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2020 - 795401

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: UAECD

4.1. DELIMITACIÓN

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

El sector catastral Santa Inés, se ubica en la localidad tercera Santa Fe, de Bogotá D.C., limita con:

- Por el norte: La Calle 12, el sector catastral La Capuchina (003108).
- Por el oriente: La Avenida Fernando Mazuera (AK 10), los sectores catastrales La Catedral (003110) y Centro Administrativo (003106).
- Por el occidente La Avenida Caracas (AK 14), los sectores catastrales Voto Nacional (004103) y La Estanzuela (004104).
- Por el sur: La Avenida Comuneros (AC 6), el sector catastral San Bernardino (003201).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de estudio se caracteriza por ser una zona comercial tradicional de Bogotá, corresponde a la zona comercial de San Victorino, donde el comercio es de tipo urbano a metropolitano, allí se encuentran diferentes negocios donde se ofrecen bienes de consumo como ropa, juguetes, artículos escolares, etc. Las edificaciones allí establecidas están diseñadas especialmente para los usos establecidos. De igual forma, se encuentran sitios emblemáticos de Bogotá como el Centro Comercial Gran San, el Parque Tercer Milenio e Instituto Nacional de Medicina Legal.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector e inmediaciones, en la actualidad, se observa actividad edificadora baja, se construye un proyecto de locales comerciales y vivienda denominado Parque Comercial y Residencial Victoria, adicionalmente se remodelan viviendas para comercio.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

En el sector de localización predomina el Estrato tres (3), 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 por donde circula el transporte público y vehicular, vías que en su

mayoría se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento que conecta el sector con vías de la malla vial arterial y estas a su vez, lo comunican con el sur y norte de la ciudad.

Al sector se accede principalmente por medio de la Avenida Caracas (AK 14), Avenida Carrera IO, Avenida Los Comuneros (AC 6) y la Avenida Jiménez (AC 13), las cuales corresponden a la malla vial arterial y se encuentran en buen estado de conservación, sobre ellas transita el Sistema de Transporte Masivo (TRANSMILENIO).

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, modificación excepcional del Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial -POT-; por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda, emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	UPZ 93 LAS NIEVES - Decreto 492 del 2007, Decreto 486 de 2017
ÁREA ACTIVIDAD	Central
ZONA	No Aplica
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
MODALIDAD	de redesarrollo y reactivación
SECTOR NORMATIVO	2
SUBSECTOR USO	II
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A

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

ALTURA MÁXIMA	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE OCUPACIÓN	0,75
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	2,2
ANTEJARDÍN	No se exige
AISLAMIENTO LATERAL	No Aplica

5.1. USOS PRINCIPALES

Comercio a escala metropolitana, comercio a escala urbana. comercio a escala zonal.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio a escala vecinal A y vecinal B.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

No aplica

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio objeto de avalúo de igual forma se ubica dentro del polígono definido como Plan Parcial de Renovación Urbana San Victorino, el cual cuenta con Resolución 1147 de 2016, que resuelve negar la viabilidad, como lo describe el Memorando de fecha 11 de octubre de 2018, emitido por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría de Planeación, el cual indica:

.. consultada la Base de Datos Geográfica de la entidad y verificada la información suministrada por en la base de datos METRO_18941.gdb y en el archivo ¿METRO_18941.xlsx se pudo constatar que dicha cobertura contiene predios que se encuentran en el ámbito de planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana San Victorino el cual, mediante la Resolución 1147 del 5 de agosto de 2016, "Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "San Victorino", se resolvió NEGAR la viabilidad a la formulación del mencionado Plan Parcial,

por tanto, los predios relacionados con la cobertura de plan parcial, bajo el nombre de SAN VICTORINO y el Estado NO VIABILIDAD, deben entenderse sin ninguna afectación por este plan parcial. Los predios en mención se relacionan a continuación:

CHIP	CODIGO LOTE	DIRECCION
AAA0202RJRJRU	003107 01 22	KR 14 11 32
AAA0202RJOE	003107 01 16	KR 14 11 18
AAA0202RJTO	003107 01 20	KR 14 11 26
AAA0030NWUZ	003107 01 05	CL 11 13 64
AAA0202RJNN	003107 01 18	KR 14 11 22
AAA0202RJUZ	003107 01 21	KR 14 11 30
AAA0030NWWF	003107 01 06	KR 14 11 06
AAA0202RJSK	003107 01 19	KR 14 11 24
AAA0202RJPP	003107 01 17	KR 14 11 20

En tal sentido la edificabilidad básica se encuentra en función del índice de construcción básico, que es el establecido en la Unidad de Planeamiento Zonal.

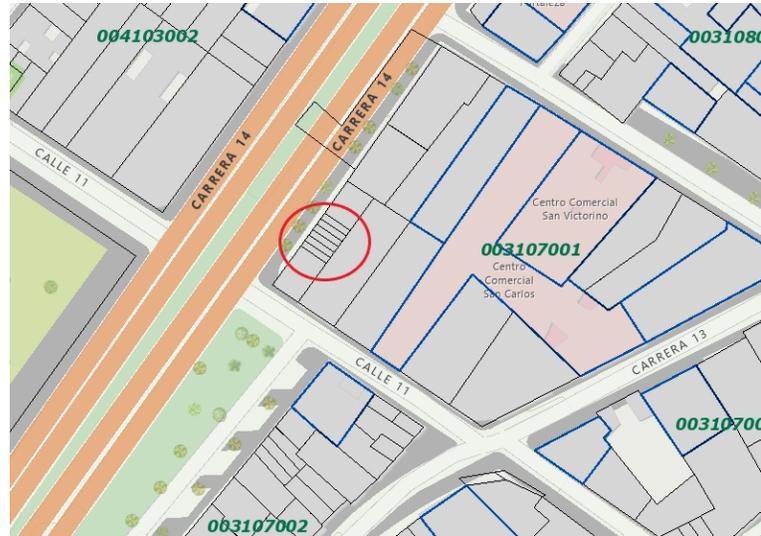
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

Predio medianero, dispuesto al costado oriental de la Avenida Caracas, entre las Calles 11 y 12.

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



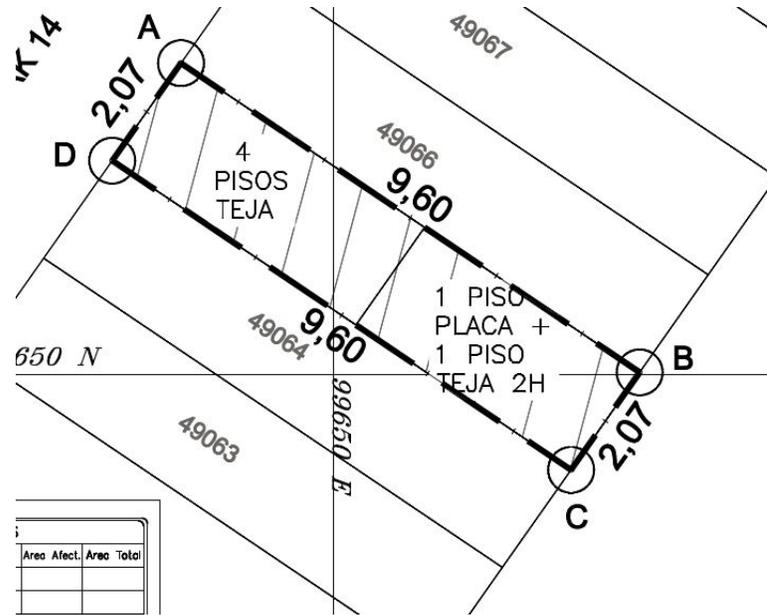
Fuente: UAECD

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

- Norte: En 9,6 metros con el predio con RT 49066
- Sur: 9,6 metros con el predio con RT 49064
- Oriente: En 2,07 metros con el predio con RT 49061
- Occidente: En 2,07 metros con la Avenida Caracas

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: RT 49065

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Rectangular

6.5. FRENTE

2,07 metros

6.6. FONDO

9,6 metros

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	19.87
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	19.87

Predio requerido en su totalidad.

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

El predio se encuentra fraccionado jurídicamente en un lote de 2,07 metros de frente, pero desde lo constructivo proviene de una edificación que cubre siete predios, un volumen constructivo que por el desarrollo económico de la zona ha sido fraccionado para la renta de locales a nivel del primer piso y bodega de almacenamiento a partir del segundo piso.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Vigas y columnas de concreto armado.
CUBIERTA	Teja ondulada de fibrocemento sobre repisas de madera.
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo a la vista
MUROS	Ladrillo tolete de arcilla, internamente terminado en pañete, estuco y pintura.
DESCRIPCIÓN PISOS	Baldosa cemento y cemento afinado.
CIELO RASO	Pañete, estuco y pintura, madera machihembrada en algunos puntos.
COCINA	No presenta
BAÑO	Baño pequeño con dotación básica, lavamanos y sanitario línea sencilla, muros en pañete, baldosa cerámica de 11x11 línea blanca.

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

PUERTAS INTERNAS	No presenta
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería metálica.
VENTANERIA	Una ventana muy pequeña en carpintería metálica.
ENTREPISO	Placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Local a nivel del primer piso, un mezzanine en parte del área, en pisos superiores presenta área destinada a almacenamiento, la cual no tiene acceso directo con el área de local.
EDAD (Vetustez)	60
REMODELACIONES	No presenta.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	URBANO NO PROTEGIDO		TOTAL
Construcción	60	60.84	0	0	60.84

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.

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

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 NO PROTEGIDO

Para la determinación del valor del terreno y dado que el lote que aquí nos ocupa es uno de un conjunto de lotes de terreno con una forma atípica, con un frente de tan solo 2.07 metros y fondo de 9.60 metros, pero que a su vez se ubican en un área de alto impacto económico por el efecto de las rentas de comercio popular de influencia no solo metropolitana, sino incluso nacional, donde no es común encontrar ofertas de inmuebles en venta o renta, pues la ocupación de este tipo de inmuebles es permanente, donde incluso es común el pago de primas comerciales solo por el hecho de acceder a un espacio para lograr la condición de arrendatario.

De todas formas y con el objeto de identificar cual es el valor más adecuado que tiene la superficie de terreno del predio que aquí nos ocupa, se procede a hacer un barrido de ofertas en terreno, y en medios y plataformas "mls" de internet que permitan identificar la dinámica inmobiliaria presente en inmuebles en el sector y sectores colindantes, los cuales deberían cumplir con el objeto de hacer parte de este tipo de rentas de comercio popular de alto impacto.

Los inmuebles comerciales del sector de mayor valor están identificados en los Centros Comerciales: El GRAN SAN y VISTO, e incluso el pasaje Gómez, donde se pudo ubicar ofertas. El primero ya consolidado con una antigüedad de más de 20 años, VISTO más reciente, resultado de un proyecto de Renovación Urbana de la ERU (Empresa de Renovación Urbana) y el pasaje altamente reconocido con ventas de artesanías y productos textiles en general.

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



OFERTA	clase	TIPO	DIRECCIÓN	SECTOR	ÁREA	VALOR PEDIDO	FAC NEG	VAL NEG	VALOR POR M2	OBSERVACIONES	FUENTE	FOTO
1	venta	LOCAL piso 1	C.C. VISTO AK 14 9 48	San Victorino	13,00	\$ 565.000.000,00	5%	\$ 536.750.000,00	\$ 41.288.461,54	Local interno nuevo CC VISTO, sector madrugón.	3106735780 3115939656	
	renta	LOCAL piso 1	C.C. VISTO AK 14 9 48	San Victorino	13,00	\$ 1.700.000,00	5%	\$ 1.615.000,00	\$ 124.230,77	Local interno nuevo CC VISTO, sector madrugón.	3113837509 3212784301	
2	venta	LOCAL piso 3	C.C. VISTO AK 14 9 49	San Victorino	5,00	\$ 148.000.000,00	5%	\$ 140.600.000,00	\$ 28.120.000,00	Local interno, cerca a zona de comidas, doble altura.	2579337	
3	venta	LOCAL piso 3	C.C. VISTO AK 14 9 49	San Victorino	14,00	\$ 320.000.000,00	5%	\$ 304.000.000,00	\$ 21.714.285,71	3 piso del centro comercial VISTO totalmente remodelado con muy buenos acabados y cerca de estaciones de transmiénio, zona centro de bogotá, colegio, zonas verdes.	3154534753	
4	venta	LOCAL piso 3	C.C. VISTO AK 14 9 49	San Victorino	15,00	\$ 330.000.000,00	5%	\$ 313.500.000,00	\$ 20.900.000,00	CUENTA CON 15 MTS MAS MEZZANINE TODOS LOS MIÉRCOLES Y SÁBADOS HAY EL CONOCIDO MADRUGON DEL CENTRO, COMPLETAMENTE REMODELADO PARA UN ESTILO BOUTIQUE DE ROPA, QUEDA CERCA A LA ZONA DE COMIDA QUE TIENE GRAN AFILIENCIA DE PUBLICO, ZONA DE ALTA PROYECCIÓN URBANÍSTICA METRO DE BOGOTÁ, SOBRE TODA LA	3106735780 3115939656	

En el Centro Comercial VISTO, se tiene un total de 4 ofertas en venta y una en renta. De las ofertas en venta, se tiene que un local en primer piso arroja un valor por m2 de un poco más de \$41'000.000, y llega a valores mínimos en el tercer piso con un rango entre \$21'000.000 y \$28'000.000. Del valor en renta se tiene que un local de primer piso renta a \$124.000 por m2.

venta	LOCAL piso1	C.C. GRAN SAN AK 10 10 15	San Victorino	12,00	\$ 650.000.000,00	5%	\$ 617.500.000,00	\$ 51.458.333,33	LOCAL UBICADO EN EL CENTRO COMERCIAL GRAN SAN, REJA METÁLICA, ILUMINACIÓN, PISO EN CERÁMICA, PRIMER PISO	César Reyes 3185286946		0,55%
renta	LOCAL piso1	C.C. GRAN SAN AK 10 10 15	San Victorino	12,00	\$ 3.599.999,00	5%	\$ 3.419.999,05	\$ 284.999,92	LOCAL UBICADO EN EL CENTRO COMERCIAL GRAN SAN, REJA METÁLICA, ILUMINACIÓN, PISO EN CERÁMICA, PRIMER PISO	3001390 3187347594		
venta	LOCAL piso 2	PASAJE GOMEZ CI 12 10 41	La Catedral	12,00	\$ 300.000.000,00	5%	\$ 285.000.000,00	\$ 23.750.000,00	Local ubicado en segundo piso del conocido Pasaje Gómez.	3507275377		0,55%
renta	LOCAL piso 2	PASAJE GOMEZ CI 12 10 41	La Catedral	11,34	\$ 1.500.000,00	5%	\$ 1.425.000,00	\$ 125.661,38	Local ubicado en segundo piso del conocido Pasaje Gómez.	2843660		

En el Centro Comercial Gran San, se encuentra oferta de local en primer piso de 12 m2 que arroja un valor por m2 de \$51'458.333, y de igual forma se logró una oferta en renta en este mismo nivel para un local de la misma dimensión, arrojando un valor por m2 para renta de \$284.999.

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



En el pasaje Gómez se tiene oferta de venta de local de 12m² con valor de \$23'750.000/m² y otra oferta de renta de local de 11,34m² con valor de \$125.661/m² en renta.

Esto hace que al medir la incidencia del valor de renta versus el valor comercial en los dos centros comerciales anteriores se tenga que para el primero su tasa de renta sea del 0,55% y para el segundo del 0.53%.

Ahora bien y con el objeto anteriormente enunciado, de llegar al valor comercial más adecuado al predio en avalúo partiendo del comportamiento de rentas particulares que tiene este tipo de inmuebles, y tomando como punto de partida el canon de renta que debería tener el predio, se logró capturar en el sector y aledaños datos de ofertas de áreas en renta tanto para lo que presenta el predio: una parte comercial "local" y una parte de almacenamiento "bodega":

OFERTA	clase	TIPO	DIRECCIÓN	SECTOR	ÁREA	VALOR PEDIDO	FAC NEG	VAL NEG	VALOR POR M2	OBSERVACIONES	FUENTE	FOTO
1	ARRIENDO	LOCAL INTERNO CC FERROCARRIL PLAZA PISO 2	Kr 18 12A 31	Voto Nacional	6,85	\$ 430.000,00	10%	\$ 387.000,00	\$ 56.496,35	Local segundo piso interno Ferrocarril Plaza	3214902456 7431444	
2	ARRIENDO	LOCAL INTERNO CCSANTAFE PLAZA PISO 1	AC 13 19 45	Voto Nacional	8,72	\$ 670.000,00	10%	\$ 603.000,00	\$ 69.151,38	Local PRIMER PISO cc santafe plaza	3214902456 7431444	
3	ARRIENDO	Oficina o bodega piso 3	AC 13 18 xx	Voto Nacional	40	\$ 500.000,00	5%	\$ 475.000,00	\$ 11.875,00	Oficina piso 3 Zona de comercio popular, se renta para oficina o bodega de comercio.	3613355	
4	ARRIENDO	Bodega	Kr 15 10 51	Voto Nacional	210	\$ 3.000.000,00	5%	\$ 2.850.000,00	\$ 13.571,43	Bodega ubicada en segundo piso, un área dividida en cinco bodegas con entrada independiente cada una	3108576784	

Se tiene así que en el sector los espacios destinados a bodegaje pueden estar entre \$11.875 y \$13.571 por m², dado que el predio se ubica en un sector donde los espacios de almacenamiento son escasos se adopta el mayor valor redondeado a \$13.000 por m² para el área de bodegaje, correspondiente a las áreas a partir del segundo piso. En cuanto al área de local, dada su forma pequeña se adopta el valor de la oferta 1, que es cercana al predio en avalúo en una cifra de \$56.495 que se redondea a \$56.000 por m².

Ahora bien y dado que se está valorando un grupo de 5 lotes con área atípica, para definir el valor referente al terreno, primero se definirá cual debería ser el valor de cada predio a partir de sus rentas potenciales, luego, descontando el valor de las construcciones se tendrá el 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

del terreno como residuo, esto se hace para cada uno de los cinco predios.

PREDIO	RT49064	RT49065	RT49066	RT49067	RT49068
ÁREA LOCAL	19,87	19,87	19,87	19,87	19,87
ÁREA BODEGA	40,99	40,97	59,61	59,61	19,87
TOTAL RENTA	\$ 1.645.590,00	\$ 1.645.330,00	\$ 1.887.650,00	\$ 1.887.650,00	\$ 1.371.030,00
TASA RENTA	0,54%	0,54%	0,54%	0,54%	0,54%
VALOR COMERCIAL	\$ 304.738.888,89	\$ 304.690.740,74	\$ 349.564.814,81	\$ 349.564.814,81	\$ 253.894.444,44
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 30.186.560,00	\$ 30.176.640,00	\$ 54.125.880,00	\$ 54.125.880,00	\$ 27.062.940,00
VALOR RESIDUAL TERRENO	\$ 274.552.328,89	\$ 274.514.100,74	\$ 295.438.934,81	\$ 295.438.934,81	\$ 226.831.504,44
VALOR M2 TERRENO	\$ 13.817.429,74	\$ 13.815.505,82	\$ 14.868.592,59	\$ 14.868.592,59	\$ 11.415.777,78
PROMEDIO	\$ 14.342.530,19				
DESV EST	\$ 607.445,05				
COEF VAR	4,24%				
ADOPTADO	\$ 14.343.000,00				

De esto se tiene que los cuatro primeros predios cuentan con 2 o tres pisos de bodega, mientras que el quinto solo un piso, como el resultado del valor del inmueble depende del potencial de renta que tiene, pue el quinto se ve afectado al tener menor área construida.

Es por esto que para el valor homogéneo del suelo de estos predios se tomará solamente el promedio de los cuatro primeros, el cual arroja una cifra redondeada a miles de \$14'343.000 por m2 de terreno.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor comercial de la construcción en estudio y de acuerdo a lo 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 de reposición.

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

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

Ya que no se trata de edificaciones nuevas, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de las construcciones.

Para determinar el valor de reposición a nuevo se utilizaron como referencia, los costos por tipología elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, la cuales se deprecian en términos de la edad y el estado de conservación de cada tipología constructiva encontrada en el predio objeto de avalúo:

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
Construcción	60.84	60	100	60.00%	3.5	65.13%	\$926,799.90	\$1,423,000.00	\$496,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el propósito de la valuación se analizaron los siguientes factores:

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



La localización del inmueble materia de avalúo comercial, en la zona central de la Ciudad de Bogotá, dentro del barrio identificado como Santa Inés, pero ampliamente conocido como el sector de San Victorino, jurisdicción de la Localidad de Santafé, en Bogotá D.C.

La topografía del terreno plana, sector con dotación de servicios públicos completa, el estado de las vías, la forma rectangular, así como la ubicación dentro del contexto del barrio y específica del predio.

El corresponder el objeto de avalúo a un predio pequeño, pero que opera bien en términos del comercio popular que desarrolla en la zona.

La construcción existente, que opera funcionalmente integrada a nivel de los pisos superiores con los predio colindantes, pues los mismos en algún momento hicieron parte de un solo predio.

A nivel del primer piso si operan como locales independientes según predio.

El tratarse de un inmueble con actividad comercial de escala urbana.

El estado actual de las tipologías constructivas encontradas, así como su edad y estado de conservación.

La condición de usos, ubicación y sujeción al mercado inmobiliario actual.

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha su expedición, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, físicas, normativas y económicas (mercado inmobiliario), del inmueble avaluado no sufran cambios, que puedan afectar el valor comercial del predio.

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



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 14 11 22

CHIP: AAA0202RJNN

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
Lote de terreno	M2	19.87	\$14,343,000	\$284,995,410
CONSTRUCCIÓN	M2	60.84	\$496,000	\$30,176,640
AVALÚO TOTAL				\$315,172,050

SON: TRESCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CINCUENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 02 de Febrero de 2021

Elaboró:

YONNY SILVA BARACALDO
Firmado digitalmente por
YONNY SILVA BARACALDO
Fecha: 2021.04.19 21:29:11
-05'00'
YONNY SILVA BARACALDO
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79708591

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

Firmado digitalmente por JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA Fecha: 2021.04.19 21:49:34 -05'00'

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. 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: 2020-795401	Nomenclatura: KR 14 11 22	
Código Sector: 003107011800000000	Barrio: SANTA INES	Fecha Visita: 24-NOV-20
Número Avalúo: 2021 - 58	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49065



Entorno



Fachada



Fachada



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: 2020-795401	Nomenclatura: KR 14 11 22	
Código Sector: 003107011800000000	Barrio: SANTA INES	Fecha Visita: 24-NOV-20
Número Avalúo: 2021 - 58	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49065



Baño



Vista Interna



Bodega



Bodega Construcción pisos superiores

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



OFERTAS DE MERCADO VENTA Y RENTA

OFERTA	clase	TIPO	DIRECCIÓN	SECTOR	ÁREA	VALOR PEDIDO	FAC NEG	VAL NEG	VALOR POR M2	OBSERVACIONES	FUENTE	FOTO
1	venta	LOCAL piso 1	C.C. VISTO AK 14 9 48	San Victorino	13,00	\$ 565.000.000,00	5%	\$ 536.750.000,00	\$ 41.288.461,54	Local interno nuevo CC VISTO, sector madrugón.	3106735780 3115939656	
	renta	LOCAL piso 1	C.C. VISTO AK 14 9 48	San Victorino	13,00	\$ 1.700.000,00	5%	\$ 1.615.000,00	\$ 124.230,77	Local interno nuevo CC VISTO, sector madrugón.	3113837509 3212784301	
2	venta	LOCAL piso 3	C.C. VISTO AK 14 9 49	San Victorino	5,00	\$ 148.000.000,00	5%	\$ 140.600.000,00	\$ 28.120.000,00	Local interno, cerca a zona de comidas, doble altura.	2579337	
3	venta	LOCAL piso 3	C.C. VISTO AK 14 9 49	San Victorino	14,00	\$ 320.000.000,00	5%	\$ 304.000.000,00	\$ 21.714.285,71	3 piso del centro comercial VISTO totalmente remodelado con muy buenos acabados y cerca de estaciones de trasmlenio, zona centro de bogotá, colegio, zonas verdes. Dueño directo y totalmente negociable.	3154534753	
4	venta	LOCAL piso 3	C.C. VISTO AK 14 9 49	San Victorino	15,00	\$ 330.000.000,00	5%	\$ 313.500.000,00	\$ 20.900.000,00	CUENTA CON 15 MTS MAS MEZZANINE TODOS LOS MIÉRCOLES Y SÁBADOS HAY EL CONOCIDO MADRUGON DEL CENTRO, COMPLETAMENTE REMODELADO PARA UN ESTILO BOUTIQUE DE ROPA, QUEDA CERCA A LA ZONA DE COMIDA QUE TIENE GRAN AFLUENCIA DE PUBLICO, ZONA DE ALTA PROYECCIÓN URBANISTICA METRO DE BOGOTÁ, SOBRE TODA LA CARACAS	3106735780 3115939656	
5	venta	LOCAL piso1	C.C. GRAN SAN AK 10 10 15	San Victorino	12,00	\$ 650.000.000,00	5%	\$ 617.500.000,00	\$ 51.458.333,33	LOCAL UBICADO EN EL CENTRO COMERCIAL GRAN SAN, REJA METÁLICA, ILUMINACIÓN, PISO EN CERÁMICA, PRIMER PISO	César Reyes 3185286546	
5	renta	LOCAL piso1	C.C. GRAN SAN AK 10 10 15	San Victorino	12,00	\$ 3.599.999,00	5%	\$ 3.419.999,05	\$ 284.999,92	LOCAL UBICADO EN EL CENTRO COMERCIAL GRAN SAN, REJA METÁLICA, ILUMINACIÓN, PISO EN CERÁMICA, PRIMER PISO	3001390 3187347594	
6	venta	LOCAL piso 2	PASAJE GOMEZ CI 12 10 41	La Catedral	12,00	\$ 300.000.000,00	5%	\$ 285.000.000,00	\$ 23.750.000,00	Local ubicado en segund piso del conocido Pasaje Gómez.	3507275377	
7	renta	LOCAL piso 2	PASAJE GOMEZ CI 12 10 41	La Catedral	11,34	\$ 1.500.000,00	5%	\$ 1.425.000,00	\$ 125.661,38	Local ubicado en segund piso del conocido Pasaje Gómez.	2843660	

OFERTAS DE MERCADO RENTA

OFERTA	clase	TIPO	DIRECCIÓN	SECTOR	ÁREA	VALOR PEDIDO	FAC NEG	VAL NEG	VALOR POR M2	OBSERVACIONES	FUENTE	FOTO
1	ARRIENDO	LOCAL INTERNO CC FERROCARRIL PLAZA PISO 2	Kr 18 12A 31	Voto Nacional	6,85	\$ 430.000,00	10%	\$ 387.000,00	\$ 56.496,35	Local segundo piso interno Ferrocarril Plaza	3214902456 7431444	
2	ARRIENDO	LOCAL INTERNO CCSANTAFE PLAZA PISO 1	AC 13 19 45	Voto Nacional	8,72	\$ 670.000,00	10%	\$ 603.000,00	\$ 69.151,38	Local PRIMER PISO cc santafe plaza	3214902456 7431444	
3	ARRIENDO	Oficina o bodega piso 3	AC 13 18 xx	Voto Nacional	40	\$ 500.000,00	5%	\$ 475.000,00	\$ 11.875,00	Oficina piso 3 Zona de comercio popular, se renta para oficina o bodega de comercio.	3613355	
4	ARRIENDO	Bodega	Kr 15 10 51	Voto Nacional	210	\$ 3.000.000,00	5%	\$ 2.850.000,00	\$ 13.571,43	Bodega ubicada en segundo piso, un área dividida en cinco bodegas con entrada independiente cada una	3108576764	

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN
ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Bodega con área entre 100 m2 y 350 m2, almacén en concreto (Placa, Vigas y Columnas) , muros en ladrillo bloque, cubierta de cercha liviana con teja de zinc o fibro cemento (Eternit), con altura doble.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 37,022,090.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 26,338,116.90
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 72,678,636.09
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 27,345,052.50
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 5,499,513.14
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2,803,733.18
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 22,326,824.04
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 22,023,955.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 5,395,076.72
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 2,891,568.00
12	CARPINTERÍA MADERA	\$ 1,347,551.60
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 8,470,979.12
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 95,800.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 2,355,517.99
16	CERRAJERÍA	\$ 735,539.00
17	EXTERIORES	\$ 3,126,393.04
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,562,994.35
19	PERSONAL	\$ 34,545,606.00
Total Presupuesto		\$ 279,564,946.67
M2 Costo directo		\$ 1,270,749.76
M2 Costo indirecto		\$ 152,489.97
Valor Total M2		\$ 1,423,239.73
Valor Total M2 redondeado		\$ 1,423,000.00

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





PIN de Validación: b9840b02



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) YONNY SILVA BARACALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79708591, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79708591.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YONNY SILVA BARACALDO 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.		01 Feb 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.		01 Feb 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.		01 Feb 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.		01 Feb 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: b9840b02



<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. 		01 Feb 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. 		01 Feb 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. 		01 Feb 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. 		01 Feb 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. 		01 Feb 2017	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 		01 Feb 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: b9840b02



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



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: CL 12C 71B 60 TORRE 2 APTO. 206

Teléfono: (1) 4591152

Correo Electrónico: yonnysilvaconsultor@gmail.com

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

Técnico Profesional en Gestión de Recursos Naturales - Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Magíster en Ciencias Económicas - Universidad Santo Tomás.

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) YONNY SILVA BARACALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79708591.

El(la) señor(a) YONNY SILVA BARACALDO 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

b9840b02

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 cuatro (04) días del mes de Enero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b9840b02



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: afe00a1c



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