

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: LEONARDO PALACIO HERNÁNDEZ

Empresa Contratista: UAECD

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: RT 52787, AVALÚO 202-583

Fecha: 02-dic-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		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
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				
APROBADO 				
Fecha solicitud revisión: <u>02/12/2021</u> Fecha recibo revisión: <u>02/12/2021</u> Fecha solicitud impugnación: _____ Fecha recibo impugnación: _____				

FORMATO			
REQUERIMIENTOS ATENCION AL CIUDADANO			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-SC-04	Gestión Social y Participación Ciudadana	4	

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Correo electrónico: atciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel 3386660 - 3387555 - 3412214 Fax: 4443037	Requerimiento IDU No: Radicado BTE No: Radicado ORFEO No: 20215261902162	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR:
		

Fecha de Radicado AAAA/MM/DD	2021-11-18	Canal de Recepción	
Remitente	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL ()	Radicado Bogotá te Escucha	
Interesado		Documento de identidad	
Dirección de correspondencia	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 (D.C./ BOGOTA)	datos de contacto	
Dirección del requerimiento	.- (/)	Barrio / Localidad	/
No Contrato de Obra / No Contrato de Interventoría		Tipo de Requerimiento	
Criterio		Subcriterio	

Descripción del Requerimiento

CONTRATO 1026-2020 -RESPUESTA SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2020 583 RT 52787 RADICADO CLIENTE 20213251083041

Seguimiento

Objeto del contrato	Datos de Contacto del Punto IDU	
	Residente social	
	Dirección	
	Teléfono	
	Email	
	Horario de atención	

RECIBIO A SATISFACCIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
	472 - RONAL SILVA ZABALA	
CIUDADANO	Residente Social - CONTRATISTA	Residente Social - INTERVENTORIA

Al suministrar la información solicitada en este formato, usted está autorizando el manejo de sus datos de acuerdo con la Política de Protección de Datos Personales del IDU que se encuentra publicada en www.idu.gov.co. Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico atciudadano@idu.gov.co. Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012.

Ronal Silva <472ronalsilva@gmail.com>

Fwd: RESPUESTA REV. 2021-583 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>

18 de noviembre de 2021, 16:25

Para: Ronal Silva <472ronalsilva@gmail.com>

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

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

Date: jue, 18 de nov. de 2021 a la(s) 16:23

Subject: Fwd: RESPUESTA REV. 2021-583 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)To: Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@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: jue, 18 nov 2021 a las 16:01

Subject: RESPUESTA REV. 2021-583 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)To: <correspondencia@idu.gov.co>

Señores

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO- IDU

Adjunto nuevamente 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

Servicios Postales Nacionales 4-72

Contrato idu-1540-201

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

Teléfono: (57) (1) PBX 3445000-3386660

3 adjuntos



INFORME_TECNICO 2021-583-17112021.pdf

7391K



RTA REVISION AV 2020-583 RT 52787 - 17112021 F.pdf

943K



AVALUO_INDEMNIZACION RT52787-17112021 F.pdf

786K



UAECD
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 11-11-2021 16:06:38

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE46884 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: RTA REVISIÓN DE AVALÚO: 2021-583 RAD.UAEC.D. 2021ER18584

OBS: RAD. 20213251083041

Bogotá D.C.,

Doctora
MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO
Directora Técnica de Predios
Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
Calle 22 No. 6 – 27
Bogotá, D.C.
Código Postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2020-583 RT 52787
Radicado Cliente 20213251083041 Radicado UAEC.D 2021ER18584

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

Respetada doctora María del Pilar:

Luego de leer el oficio de la referencia, en particular sobre las observaciones planteadas al avalúo 2020-583, nos permitimos comentar o aclarar:

2. Corrección técnica de fondo

		<p>No se acepta la respuesta dada en el radicado idu no 20215260983262 a la observacion "tenga en cuenta lo referente en tratamiento de desarrollo para: carga vip, índice de ocupación y de construcción, incentivos para la provisión de suelo útil urbanizado y la construcción efectiva de vip, honorarios de proyecto arquitectónico, costos de licencias; a que hace referencia el radicado 20213250635631.</p>
--	--	---

Respuesta: Tanto la respuesta dada, así como el desarrollo valuatorio tienen sustento en el oficio de la Secretaria de Planeación de fecha 6 de junio de 2017 en respuesta al radicado 1-2017-17587, el cual ha descrito:

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



Certificado No. SG-2020004574



En atención al radicado de la referencia mediante el cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dentro del procedimiento de elaboración de avalúos, solicita a esta entidad indicar como se calcula la edificabilidad de la carga VIP en predios con tratamiento de desarrollo, así como sus diferentes opciones de cumplimiento, esta Dirección se permite informar lo siguiente:

En primer lugar, cabe señalar que mediante el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016 "Por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 Bogotá mejor para todos", se autoriza a la Administración Distrital para que establezca los porcentajes mínimos de suelo destinado a vivienda de interés social y prioritario, los cuales deberán estar en concordancia con los porcentajes establecidos por el Gobierno Nacional en los artículos 2.2.2.1.5.1. y siguientes del Decreto 1077 de 2015, y por el Plan de Ordenamiento Territorial.

En este sentido, el artículo 2.2.2.1.5.2. del Decreto 1077 de 2015, respecto a las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria, establece:

"ARTÍCULO 2.2.2.1.5.2 Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria". "El alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de

Por su parte el Plan de Ordenamiento Territorial -Decreto Distrital 190 de 2004-, señala en su artículo 350 referente a los porcentajes mínimos de VIS y VIP, que para el tratamiento de desarrollo, se exige que se destinen como mínimo los siguientes porcentajes para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS.) subsidiable, o bien, alternativamente, para el desarrollo de programas de Vivienda de interés Prioritaria (V.I.P.).

AREA	ALTERNATIVAS	
	Porcentajes de VIS Subsidiable	Porcentaje de VIP
Suelo de Expansión Norte	20	15
Suelo de Expansión Sur y Occidental	50	30
Suelo urbano	20	15

Conforme a lo anterior, la exigencia de destinar porcentajes mínimos de suelo útil para el desarrollo de viviendas tipo VIS y VIP no conlleva la obligación legal de construir el área señalada, pero si la obligación de ejecutar las obras de urbanización de tales suelos y en todo caso dicha destinación de suelo útil se considera como una carga urbanística local.

En tal sentido tanto el cálculo, así como la respuesta dada en el oficio anterior se ratifican.

Respuesta: Como se puede evidenciar en el capítulo 5 del informe de avalúo, en este se describen los usos permitidos a las franjas normativas presentes en el predio y en el área de reserva vial objeto de avalúo.



En el numeral 5.4. se identifican las áreas según franja normativa:



5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio al cual pertenece el área requerida en avalúo se encuentra bajo el tratamiento urbanístico de desarrollo, particularmente el área a valorar hace parte de la zona definida como Corredor Ecológico de Ronda del Canal Córdoba, tal y como lo ratifica el concepto normativo emitido por la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría de Planeación de fecha 8 de octubre de 2020.

Esto lo ubica como parte de la Estructura Ecológica Principal de la ciudad y en la categoría de suelo protegido.

Una parte del área afectada como reserva, se ubica en el polígono fuera del área protegida, siéndole atribuibles los usos definidos para el área urbana integral zona residencial.

En conclusión la franja en reserva y objeto de avalúo presenta 1.051,91 m2 de área protegida y 168,87 m2 en suelo en tratamiento de desarrollo área urbana integral zona residencial, para un área total requerida de 1.220,78 m2.

	TOTAL PREDIO	REQUERIDA
ÁREA TOTAL	1.808,20	1.220,78
ÁREA EN RONDA	1.051,91	1.051,91
ÁREA FUERA DE RONDA	756,29	168,87

Fuente: Áreas tomadas del RT 52787 de marzo de 2020 y cotejadas en SIG normativo.

De igual forma en los numerales 5.1., 5.2 y 5.3, se señalan de forma individualizada los usos principales, condicionados y rentringidos a cada franja normartiva. No se evidencia una diferencia en lo indicado en el texto referido en su oficio.

El texto y caraterización normativa referente al predio presente en el informe, se ratifican y mantienen.

Así mismo, la información expresa en el capítulo 5 del informe de avalúo es coherente con el Decreto 327 de 2004, así como en el folio 12 capítulo 9 del informe de avalúo, en el cual se categoriza tanto el índice de básico, así como el máximo permitido y el potencialmente desarrollable en términos de ocupación:

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



Certificado No. SG-2020004574



Se modela el máximo de edificabilidad a partir de los índices definidos en el Decreto 327 de 2004, el cual regula los predios sujetos al tratamiento de desarrollo. Para poder llegar a la edificabilidad máxima se cede área útil adicional y 28,56 m² de área en suelo protegido, esto para llegar al índice de construcción máximo:

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
		VIP	NO VIP
		20%	80%
ÁREA ÚTIL EQUIVALENTE		96,26	385,05
PORCENTAJE DE ÁREA ÚTIL			
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO PERMITIDO	0,28	-	163,01
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO - ÁREA OCUPADA	0,22	-	163,01
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO - EDIFICABILIDAD BÁSICA	1,00	-	562,38
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO - EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2,00	-	1.124,77
EDIFICABILIDAD ADICIONAL			581,86
EDIFICABILIDAD TOTAL ADOPTADA	2,00		1.104,04

CESIONES DE SUELO PARA ACCEDER A EDIFICABILIDAD ADICIONAL			
	m ² de construcción adicional por 1m ² de cesión	SUELO A CEDER	EDIFICABILIDAD ADICIONAL
CESIÓN DE SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	28,56	7,14
CESIÓN DE SUELO URBANO PARA LA CONFORMACIÓN DE LA MALLA VIAL ARTERIAL	4,00	-	0,00
CESIÓN DE SUELO URBANIZADO PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Estrato 1,2 e 3	20,00	-	0,00
CESIÓN DE SUELO URBANIZADO PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Estrato 4	16,00	35,920	574,72
CESIÓN DE SUELO URBANIZADO PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Estrato 5 e 6	14,00	-	0,00
CESIÓN ADICIONAL ADOPTADA PARA ACCEDER A MAYOR EDIFICABILIDAD		64,48	581,86

id Administrativa Especial de Catastro Distrital

12

No se acepta la respuesta dada a la observación "el área total construida no incluye circulación adicional, verificar el artículo 26 parágrafo 3 del decreto 327 de 2004." en razón a que el IC está definido en el artículo 26 decreto 327 de 2004. en donde indica que "Parágrafo 3: Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos."

Respuesta: Es importante señalar que los índices de ocupación y construcción sustentado en el concepto de la Secretaría Distrital de Planeación en respuesta al radicado 1-2021-58576, emitido el 15 de julio de 2021:

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



Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 de este decreto, el alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local. (negrilla fuera de texto).

En todo caso, las áreas útiles destinadas a este tipo de vivienda deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, por terceros o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubieran declarado de construcción prioritaria o se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente, respectivamente."

En ese sentido, se aclara que la obligación corresponde a la destinación de suelo útil para la implantación del presente uso. Por otro lado, en el Decreto Distrital 221 de 2020 se fijan incentivos para la construcción efectiva de la vivienda VIP, y se establece un índice de construcción mínimo de 1,1 sobre el Área Neta Urbanizable - A.N.U proporcional al área útil objeto de la obligación de suelo.

En este sentido los índices a su vez son calculados acorde al procedimiento llevado a cabo en el informe de avalúo, donde se tiene en cuenta lo consignado en el artículo 26 en referencia a "EDIFICABILIDAD" del Decreto Distrital 327 de 2004.

En el ejercicio residual no se han incluido los sótanos o azoteas dentro del área total construida.

De igual manera y como se ha mencionado en el oficio anterior la observación respecto del área construida no es acertada, pues el avalúo considera dos referentes de área construida, la primera sin puntos fijos y circulaciones adicionales, es a esta a la cual se refiere el párrafo 3 del Decreto 327 de 2004, la otra área total construida para definir el volumen total de construcción y poder costear el costo del proyecto edificatorio.

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD				
			vip	no vip
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m ² (sin puntos fijos del 10%):				1.164,04
PUNTOS FIJOS (10%)		10%		116,40
CIRCULACIONES ADICIONALES (5%)		5%		58,20
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m ² (incl P.fijos y Circ. Adic.)				1.338,65
No. DE PISOS RESULTANTE				8,21
ÁREA VENDIBLE				1.164,04
NÚMERO DE UNIDADES				16,00
ÁREA POR UNIDAD DE APARTAMENTO				72

Dato correcto, se ratifica.



No se acepta la respuesta dada a la observacion "si el área vendible es de 1.164,04 m2 y la cantidad de unidades es de 16, el área final de las unidades es de 72,5 m2, el valor de venta por unidad sería de \$445.099.795, no corresponde con lo indicado en los cuadros de las páginas 13 y 14." en razon a que se esta calculando mal el área vendible.

Respuesta: Como se ha mencionado en el oficio anterior en todo proyecto se define un área tipo de unidad vendible para este caso es de 72 m2, esto hace que puedan existir departamentos más grandes o más pequeños, según diseño. El dato relevante para el ejercicio es que se tiene como área vendible 1.164,04 m2 de área privada, que a razón de \$6'118.000 por m2 representan un total de ventas de **\$7.121'596.720**.

El dato para la unidad de vivienda tipo de 72 m2 a razón de \$6'118.000 por m2 es de \$440'496.000, dato igualmente correcto. Si quisiera forzar a que todas las unidades sean iguales, el área ni siquiera es la que usted ha señalado, esta sería de 75,75 m2 aproximadamente y el valor otro, pero esto no es relevante al ejercicio, el dato usado para el residuo en el ejercicio es el de ventas totales.

Como se ha manifestado en las respuestas anteriores el área vendible está adecuadamente calculada en el avalúo, los datos expresados por el profesional que hace la revisión están errados a causa de una mala interpretación en los criterios fundamentales desde la definición del concepto de área neta para predios con carga VIP, por tanto todo lo demás estará mal.

Observación no acertada, ejercicio y datos en el avalúo se ratifican.

el ejercicio proyectado dos sótanos y en la estructura de costos no se observan que aporte al total del costo directo" en razon a que se observa que el costo directo que presenta el presupuesto se obtiene del valor total del presupuesto dividido entre la suma del área total construida y el área de sótanos, por lo que se requiere que se incluya el costo de sótanos.

asi mismo el costos directo completa 1.371 m2, el área total construida son 1.338,65 +32,74 de ecpc, no incluye 163,01 m2 en el primer sotano y 99,45 en sotano dos.

se observa que el costo directo que presenta el presupuesto se obtiene del valor total del presupuesto dividido entre la suma del área total construida y el área de sótanos, por lo que se requiere que se incluya el costo de sótanos.

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



Respuesta: Al hacer la consulta con los profesionales que desarrollan el presupuesto de tipología, se encuentra que la observación es acertada, en tal sentido se procede a hacer el ajuste considerando dentro del costo directo el área de sótanos.

Respuesta: Al hacer la variación de área total construida licenciada se modifica de igual forma el valor de Cargo Fijo, quedando:

TABLA DE EXPENSAS					
SALARIO MINIMO LEGAL VIGENTE				\$	908.526
CARGOS FIJOS DE LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION					
TIPO	ESTRATO/RANGO	CARGO	IVA	CARGO FIJO+IVA	
Vivienda	1	\$ 181.705	\$ 34.524	\$ 216.229	
Vivienda	2	\$ 181.705	\$ 34.524	\$ 216.229	
Vivienda	3	\$ 363.410	\$ 69.048	\$ 432.458	
Vivienda	4	\$ 545.116	\$ 103.572	\$ 648.688	
Vivienda	5	\$ 726.821	\$ 138.096	\$ 864.917	
Vivienda	6	\$ 908.526	\$ 172.620	\$ 1.081.146	
Institucional	De 0 a 300 m2	\$ 1.053.890	\$ 200.239	\$ 1.254.129	
	De 301 a 1000 m2	\$ 1.162.913	\$ 220.954	\$ 1.383.867	
	Mas de 1000 m2	\$ 1.453.642	\$ 276.192	\$ 1.729.834	
Q	1.633,85				

De igual forma el Cargo variable que arroja \$ 11'482.387,21.

No se acepta la respuesta dada a la observación "honorarios proyecto arquitectónico (cd): no concuerda con decreto 2090 de 1989 ver inciso 1.2 honorarios, se recomienda mostrar memoria de cálculo. ", se recalca el requerimiento, en razón a que debe corresponder con lo indicado en el decreto. en cálculos recientes se observa un ajuste coherente al decreto 2090 de 19989

Respuesta: Se revisa la observación, se encuentra acertada, luego se procede a realizar el calculo en cumplimiento a la avigencia del Decreto 2090 de 1989, valor que se adopta en el ejercicio.

4	Método de avalúo	X	<p>en razón a que el ejercicio no contempla el desarrollo del proyecto vip y/o vis, se requiere verificar las áreas que se están teniendo en cuenta para obtener los valores unitarios en razón a que se ha desarrollado una parte del lote quedando pendiente por desarrollar el área correspondiente vip-vis.</p> <p>el área que se desarrolla en el ejercicio residual corresponde la 80% del anu y a. útil, por ende el vlaor que arroja el residual corresponde unicamente al 80% del área neta, por lo que se requiere la justifiacción del por que el valor final del residual se divide entre el 100% del anu cuando no se desarrollo en su totalidad, situación que afecta el valor unitario final.</p> <p>tenga en cuenta que el 20% restante no se proyectó ningún producto inmobiliario y en conclusión no aportó al valor residual del predio.</p>
---	------------------	---	---

Respuesta: En este tema se retoma la respuesta dada en los numerales iniciales, respecto de la carga VIP como solo carga en terminos a cesión de tierra, permitiendose el desarrollo de las áreas correspondientes, solo contándose con la carga de urbanismo para el área neta urbanizable del terreno.

Por lo anterior se adjunta al presente nueva versión del informe de avalúo considerando los ajustes de cargas de licencia, costos de honorarios de arquitectura y la inclusión en el costo directo del área de sótanos.

Atentamente,

Firmado
digitalmente por
LUZ STELLA BARON
LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN

Subgerente de Información Económica

Anexo Informe

Elaboró: Yonny Silva Baracaldo / SIE

Revisó: María Isabel Ortiz Fernández / 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



Certificado No. SG-2020004574



Dirección	KR 54 152 70		
CHIP	AAA0120NRBS	Registro Topográfico	52787

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 54 152 70	CHIP	AAA0120NRBS
Registro Topográfico	52787	Código Sector	009110 01 02 000 00000
Tipo Inmueble	LOTE	Matrícula Inmobiliaria	050N00672198
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$6,751,860
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			\$6,751,860
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			\$6,751,860
SON: SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES: El presente informe anula y reemplaza el de fecha 3 de marzo de 2021, en respuesta al oficio DTDTP DTDTP 20213251083041, 2021ER18584			

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: 09 de Noviembre de 2021

Elaboró:

YONNY SILVA
BARACALDO

 Firmado digitalmente por
 YONNY SILVA BARACALDO
 Fecha: 2021.11.17 15:41:58
 -05'00'

YONNY SILVA BARACALDO
 PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-79708591

 Firmado digitalmente por
 MARIA ISABEL
 ORTIZ FERNANDEZ

MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52617497

Dirección	KR 54 152 70		
CHIP	AAA0120NRBS	Registro Topográfico	52787

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$492,202,760
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$492,202,760
DAÑO EMERGENTE	\$6,751,860
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$6,751,860
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$498,954,620
SON: CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe anula y reemplaza el de fecha 3 de marzo de 2021, en respuesta al oficio DTDTP DTDTP 20213251083041, 2021ER18584	

FECHA: 09 de Noviembre de 2021

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
~~BARON CALDERON~~ 
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA


Firmado
digitalmente por
MARIA ISABEL
ORTIZ FERNANDEZ

MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ
Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
R.A.A. No.AVAL-52617497

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 54 152 70		
CHIP	AAA0120NRBS	Registro Topográfico	52787

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

Dirección	KR 54 152 70		
CHIP	AAA0120NRBS	Registro Topográfico	52787
Avalúo Comercial	\$492,202,760		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$1,476,608
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$280,556
Copias (12 paginas)	12	\$3,900	\$46,800
IVA Copias (19%)	19%		\$8,892
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$167,076
Recaudo a Terceros			\$37,200
Gastos Escrituración			\$1,961,440
Porcentaje a aplicar	100%		\$1,961,440
Total Gastos de Escrituración			\$1,961,440
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.924%		\$4,547,954
Sistematización y Conservación documental	2%		\$90,959
Porcentaje a aplicar	50%		\$2,319,456
Total Gastos Registro			\$2,319,456
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$4,922,028
Porcentaje a aplicar	50%		\$2,461,014
Costos Administrativos	50%	\$19,900	\$9,950
Total Gastos Beneficencia			\$2,470,964
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$6,751,860

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 00536 del 22 enero de 2021 y 00545 del 25 de enero de 2021 y Resolución 02436 del 19 de marzo de 2021)

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 54 152 70		
CHIP	AAA0120NRBS	Registro Topográfico	52787

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 - 2021
Acueducto: Resolución 0303 de 02/04/2019- EAAB
Gas Natural: Tarifas Vanti 2020

Nota:

Dirección	KR 54 152 70		
CHIP	AAA0120NRBS	Registro Topográfico	52787

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	KR 54 152 70		
CHIP	AAA0120NRBS	Registro Topográfico	52787

ANEXOC. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO, ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REEMPLAZO				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuacion Inmuebles			\$0	\$0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO				\$0

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 54 152 70		
CHIP	AAA0120NRBS	Registro Topográfico	52787

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:

2020 - 583

RT No 52787

DIRECCIÓN INMUEBLE

KR 54 152 70



**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 - 840081 del 27 de Octubre de 2020
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: AAA0120NRBS
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: D151 A13 19
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 009110 - MAZUREN
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Espacio Público
- 1.9. FECHA VISITA: 04/12/2020

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N00672198

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
AREAS	Registro topográfico No. 52787 de marzo de 2020
LINDEROS	Registro topográfico No. 52787 de marzo de 2020
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	No aplica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2020 - 840081

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN

El predio al cual pertenece la franja de terreno objeto de avalúo, se localiza en el sector catastral Mazuren (009110), de la Localidad de Suba en la ciudad de Bogotá, D.C.

Este sector se encuentra delimitado por los siguientes ejes viales o accidentes geográficos:

- Por el norte: Con la Avenida Calle 153, que lo separa del sector catastral Cantagallo (009103).
- Por el oriente: Con la Avenida Carrera 45 (Autopista Norte), que lo separa del sector catastral Las Margaritas (008530).
- Por el occidente Con la Avenida Carrera 58, que lo separa del sector catastral El Plan (009128).
- Por el sur: Con la Calle 151, que lo separa del sector catastral Victoria Norte (009104).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Sector fundamentalmente residencial de tipo multifamiliar de estrato medio, con desarrollos urbanísticos completos, contando con zonas verdes, vías, mobiliario urbano, y demás infraestructura barrial.

Se identifican zonas de comercio vecinal y algo de comercio local en el eje de la Autopista Norte.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actividad media, pues, aunque el sector está consolidado, aún existen algunos proyectos de



vivienda multifamiliar en altura en etapa de construcción.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

En el sector de localización predomina el Estrato cuatro (4), 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

Al sector se accede fundamentalmente por ejes arteriales como la Avenida Boyacá (AK 72), Autopista Norte (AK 45), Avenida la Sirena (AC153), Calle 138, entre otras. Todas vías pavimentadas en buen estado de conservación.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta con la dotación completa de redes de servicios públicos, básicos más complementarios, con suministro permanente de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario, telefonía, televisión por suscripción e internet.

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 19 EL PRADO, Decreto 299 de 2002, Resoluciones 820 de 2007 y 1673 de 2010
ÁREA ACTIVIDAD	Urbana Integral
ZONA	Residencial
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo

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





MODALIDAD	No Aplica
SECTOR NORMATIVO	19
SUBSECTOR USO	único
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	único
ALTURA MÁXIMA	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	No Aplica
ÍNDICE OCUPACIÓN	0.28
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	1
ANTEJARDÍN	No aplica
AISLAMIENTO LATERAL	No aplica

5.1. USOS PRINCIPALES

Para la franja objeto de avalúo en suelo protegido:
Forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.

Para la franja fuera de suelo protegido y el resto del predio fuera de reserva:
Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Para la franja de avalúo en suelo protegido: No aplica.

Para la franja de avalúo fuera de suelo protegido y resto del predio:
Comercio vecinal y demás actividades complementarias, las cuales no podrán superar el 35% del área útil del proyecto urbanístico.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Para la franja de avalúo: 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



5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio al cual pertenece el área requerida en avalúo se encuentra bajo el tratamiento urbanístico de desarrollo, particularmente el área a valorar hace parte de la zona definida como Corredor Ecológico de Ronda del Canal Córdoba, tal y como lo ratifica el concepto normativo emitido por la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría de Planeación de fecha 8 de octubre de 2020.

Esto lo ubica como parte de la Estructura Ecológica Principal de la ciudad y en la categoría de suelo protegido.

Una parte del área afectada como reserva, se ubica en el polígono fuera del área protegida, siéndole atribuibles los usos definidos para el área urbana integral zona residencial.

En conclusión la franja en reserva y objeto de avalúo presenta 1.051,91 m² de área protegida y 168,87 m² en suelo en tratamiento de desarrollo área urbana integral zona residencial, para un área total requerida de 1.220,78 m².

	TOTAL PREDIO	REQUERIDA
ÁREA TOTAL	1.808,20	1.220,78
ÁREA EN RONDA	1.051,91	1.051,91
ÁREA FUERA DE RONDA	756,29	168,87

Fuente: Áreas tomadas del RT 52787 de marzo de 2020 y cotejadas en SIG normativo.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

Predio con disposición medianera, donde la mayor parte del área requerida ya hace parte de la calzada vehicular y espacio público de la Carrera 54 a la altura de la Calle 152, dispuesta al costado oriental del canal Córdoba.

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

- Norte: 47,17 metros con el predio con RT 52792.
- Sur: En 11,87 metros con los predios con RT 52782 Y 52783.
- Oriente: En 66,28 metros con área sobrante del mismo predio.

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: En 105,47 metros con el Canal Córdoba marcado como RT 52789.

Linderos y colindantes del área objeto de avalúo.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

11,87 metros.

6.6. FONDO

66,28 metros fondo efectivo

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	1220.78
SOBRANTE	587.42
ÁREA TOTAL	1808.2

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

El área de terreno requerida no presenta edificaciones. En el respectivo Registro Topográfico aportado por IDU se registran obras que corresponden a espacio público como son área en asfalto y andén, no consideradas a liquidación para este avalúo. En cuanto a la malla eslabonada y su puerta si son objeto de liquidación.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

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





No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
MALLA ESLABONADA	m2	146.92

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

URBANO PROTEGIDO

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.

URBANO NO PROTEGIDO

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

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).

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 Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



URBANO PROTEGIDO

Para suelo protegido:

Debido a que el predio se encuentra en suelo de protección, y para establecer el valor del predio por metro cuadrado de terreno en suelo protegido, se procede a realizar una comparación con el suelo rural adyacente teniendo en cuenta, la restricción normativa que presenta el terreno, la cual señala límites de uso y goce del suelo, limitando su comercialización.

Para esto se realiza una investigación económica de valores de m² de predios rurales, que son los valores comparables en este caso, bajo la intención de llegar a los valores de renta absoluta urbana. A los valores resultantes de m² de terreno, se les aplica un tratamiento estadístico según lo contemplado en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, con esta información económica, se procedió a calcular el valor comercial de los terrenos que se encuentran en suelo de protección, del predio de la referencia:

OFERTA	TIPO	UBICACIÓN	ÁREA TERRENO (m ²)	VALOR PEDIDO	FAC NEG	VAL NEG	VALOR POR m ²	FUENTE	OBSERVACIONES
1	Finca	Sopó	96.000,00	\$ 3.800.000.000,00	5%	\$ 3.610.000.000,00	\$ 37.604,17	3112303826	Finca de 15 fanegadas, desarrollada en pastos
2	Finca	Subachoque	179.200,00	\$ 6.500.000.000,00	5%	\$ 6.175.000.000,00	\$ 34.458,71	3112185639	Finca plana agroganadera.
3	Finca	Subachoque vereda EL ALTO	44.800,00	\$ 1.500.000.000,00	2%	\$ 1.470.000.000,00	\$ 32.812,50	3112192840	Sobre vía principal a Subachoque
						PROMEDIO	\$ 34.958,46		
						DESV EST	\$ 2.434,61		
						COEF VAR	6,96%		
						LIM SUP	\$ 37.393,07		
						LIM INF	\$ 32.523,85		
						ADOPTADO	\$ 37.000,00		

De este conjunto de ofertas se tiene que un predio rural con vocación agrícola y pecuaria presenta valores entre \$32.812 y \$37.604 por m² es decir \$328.120.000 por Hectárea y \$376.040.000 por Hectárea.

Estos valores arrojan un promedio de \$34.958,46 con un límite superior de \$37.393,07 e inferior de \$32.523,85. Dada la buena localización del inmueble objeto de avalúo, se adopta un valor en miles más cercano al límite superior \$37.000.

Ahora bien, hasta aquí tenemos el valor referente al terreno, pero el lote en avalúo cuenta con unos elementos favorables respecto del lote rural y es el hecho de contar con algunos elementos de obras de urbanismo, luego es adecuado el adicionar al valor definido el valor que por incidencia tiene a estas obras de urbanismo:

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



COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA						
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO						
ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) 2020	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) EN %
I	PRELIMINARES	16,14%		\$ 21.077	x	\$ 21.077 16,14%
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
	ACUEDUCTO	2,02%		\$ 2.641		\$ 0 0,00%
	ALCANTARILLADO	4,90%		\$ 6.394	x	\$ 6.394 4,90%
	PLUVIAL	4,19%		\$ 5.468	x	\$ 5.468 4,19%
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	26,00%		\$ 33.949		\$ 0 0,00%
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	7,05%		\$ 9.201		\$ 0 0,00%
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,78%		\$ 1.015		\$ 0 0,00%
VI			VIAS			
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	11,60%		\$ 15.145	x	\$ 15.145 11,60%
	VIA V3 a V4 en Asfalto	14,12%		\$ 18.437	X	\$ 18.437 14,12%
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	8,77%		\$ 11.450	x	\$ 11.450 8,77%
	ANDENES	2,94%		\$ 3.837	x	\$ 3.837 2,94%
	SADINELES	1,49%		\$ 1.947	x	\$ 1.947 1,49%
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%		\$ 130.560		\$ 130.560
					URBANISMO ADOPTADO	\$ 84.000

De lo anterior se tiene entonces que el valor de cada m2 de terreno en avalúo del área en suelo protegido estaría conformado por:

RENTA ABSOLUTA + URBANÍSMO = VALOR M2 LOTE

$\$37.000 + \$83.755 = \$120.755$, valor que se adopta en $\$121.000$ por m2 de terreno.

URBANO NO PROTEGIDO

Dado que en el área de reserva se encuentra una franja delgada pero que está por fuera del área protegida y que al igual que el remanente del predio se ubica en suelo en tratamiento de desarrollo de área urbana integral zona residencial, pues para poder definir el valor del área requerida, se hace necesario valorar el área que conforma el predio fuera del área protegida, esto para poder definir un valor por m2 de terreno a lo definido como área no protegida.

Así las cosas se plantea el desarrollo del área del predio bajo la óptica del método o técnica residual, ejecutando un proyecto de vivienda de estrato 4, tipo del sector de localización, claro está que se tratará de un proyecto de una sola torre, y con solo dos apartamentos por piso, pues el área no es tan amplia.

Se inicia definiendo las características del terreno y su apropiación normativa:

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

GENERAL				
ÁREA BRUTA				1.808,20
AFECCIONES				1.080,47
	ZMPA CANAL CÓRDOBA		1.080,47	
ÁREA NETA				727,73
ÁREA NETA PARA CÁLCULO DE CESIONES				727,73
CESIONES				181,93
	PARQUES	17%	123,71	
	EQUIPAMIENTO	8%	58,22	
ÁREA ÚTIL				545,80
ÁREA ÚTIL DESCONTANDO CESIONES ADICIONALES				481,32

Se modela el máximo de edificabilidad a partir de los índices definidos en el Decreto 327 de 2004, el cual regula los predios sujetos al tratamiento de desarrollo. Para poder llegar a la edificabilidad máxima se cede área útil adicional y 28,56 m² de área en suelo protegido, esto para llegar al índice de construcción máximo:

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD				
		VIP	NO VIP	
		20%	80%	
ÁREA ÚTIL EQUIVALENTE		96,26	385,05	
PORCENTAJE DE ÁREA ÚTIL				
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO PERMITIDO	0,28	-	163,01	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO - ÁREA OCUPADA	0,22	-	163,01	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO - EDIFICABILIDAD BÁSICA	1,00	-	582,18	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO - EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2,00	-	1.164,37	
EDIFICABILIDAD ADICIONAL			581,86	
EDIFICABILIDAD TOTAL ADOPTADA	2,00		1.164,044	
CESIONES DE SUELO PARA ACCEDER A EDIFICABILIDAD ADICIONAL				
	m ² de constr adicional por 1m ² de cesión	SUELO A CEDER	EDIFICABILIDAD ADICIONAL	
CESIÓN DE SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	28,56	7,14	
CESIÓN DE SUELO URBANO PARA LA CONFORMACIÓN DE LA MALLA VIAL ARTERIAL	4,80	-	0,00	
CESIÓN DE SUELO URBANIZADO PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Estrato 1,2 o 3	20,00	-	0,00	
CESIÓN DE SUELO URBANIZADO PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Estrato 4	16,00	35,920	574,72	
CESIÓN DE SUELO URBANIZADO PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Estrato 5 o 6	14,00	-	0,00	
CESIÓN ADICIONAL ADOPTADA PARA ACCEDER A MAYOR EDIFICABILIDAD		64,48	581,86	

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

A la edificabilidad adoptada se le calculan puntos fijos y circulaciones, así como se define el área vendible dimensiones de producto y número de unidades resultantes. Esto arroja un edificio de 2 apartamentos por planta, de 8 pisos con 16 unidades de vivienda de 72 m2 cada uno en promedio, pus algunos apartamentos pueden quedar de área ligeramente mayor.

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD				
			vip	no vip
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m² (sin puntos fijos del 10%):				1.164,04
PUNTOS FIJOS (10%)		10%		116,40
CIRCULACIONES ADICIONALES (5%)		5%		58,20
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m² (incl P.fijos y Circ. Adic.)				1.338,65
No. DE PISOS RESULTANTE				8,21
ÁREA VENDIBLE				1.164,04
NÚMERO DE UNIDADES				16,00
ÁREA POR UNIDAD DE APARTAMENTO				72

Se cumple con las obligaciones urbanísticas y edificatorias en cuanto a equipamiento comunal y a la exigencia de estacionamientos, tanto privados como de visitantes:

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
EXIGENCIA TOTAL :	100%	15/80 m2	-	218,258
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES mínimo 15%	15%		0,00	32,74
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS mínimo 40%	85%		0,00	185,52
EQUIPAMIENTO ESTACIONAMIENTOS NO VISITANTES	0%		0,00	0,00
Estacionamientos - Sector de Demanda C				
Estacionamientos Privados Exigidos		1/ 2 Vivienda	-	8,00
Estacionamientos visitantes Exigidos		1/ 10 Viviendas	-	2,00
Estacionamientos Privados Adoptados			-	16,00
Total estacionamiento planteados			-	18,00
Estacionamientos Personas Movilidad Reducida			-	-
Área Requerida en estacionamientos Estandar		22,5	-	405,00
Área Requerida en est. Personas Movilidad Reducida		29,6	-	-
Total área estacionamientos			-	405,00
área disponible a nivel				142,54
Área permitida en sótano				163,01
área requerida en sótanos				262,46
Número de sótanos requeridos				1,61
área Sótano 1				163,01
área Sótano 2				99,45

Para definir en cuanto se debería vender el producto inmobiliario, se hace consulta de proyectos de vivienda en venta en la zona y se encuentran dos proyectos, de los cuales hemos tomado 4 ofertas que arrojan un valor promedio de \$6.118.204,86, que para el ejercicio se adopta en

\$6.118.000, valor que ya incluye un cupo de parqueo para cada unidad de vivienda. De igual forma se procura identificar ofertas de unidades de vivienda con áreas similares o cercanas a la propuesta en el ejercicio:

OFERTA	TIPO	UBICACIÓN	PROYECTO	SECTOR	ÁREA	VALOR	VALOR POR m2	FUENTE	FOTO
1	Apartamento	Calle 153 No 54-99	Mediterraneo	Cantagallo	64,50	\$ 386.700.000,00	\$ 5.995.348,84	6258100	
2	Apartamento	Calle 153 No 54-99	Mediterraneo	Cantagallo	69,00	\$ 443.609.000,00	\$ 6.429.115,94	6258100	
3	Apartamento	Calle 153 No 54-99	Mediterraneo	Cantagallo	69,00	\$ 438.004.000,00	\$ 6.347.884,06	6258100	
4	Apartamento	Calle 153 No 54-99	Portus	Cantagallo	76,50	\$ 436.086.000,00	\$ 5.700.470,59	6258100	
						PROMEDIO	\$ 6.118.204,86		
						DESV EST	\$ 336.161,55		
						COEF VAR	5,49%		
						LIM SUP	\$ 6.454.366,40		
						LIM INF	\$ 5.782.043,31		
						ADOPTADO	\$ 6.118.000,00		

A partir del valor adoptado como producto inmobiliario, se formulan las ventas:

ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M ² APARTAMENTO			\$ 0,00 \$ 6.118.000,00
VALOR POR UNIDAD DE APARTAMENTO			\$ 0,00 \$ 440.496.000,00
TOTAL VENTAS APARTAMENTOS			\$ 0,00 \$ 7.121.596.720,00
TOTAL VENTAS			\$ 7.121.596.720,00

Y se plantea el conjunto de costos directos, indirectos, financieros y de gerencia, así como los costos de urbanismo y utilidad por al ejecución del proyecto:



ANÁLISIS DE COSTOS				
COSTO TOTAL M ² :				\$ 1.856.425,52
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCION				\$ 3.033.119.399,36
COSTO PLACA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO		\$ 275.000		\$ 39.198.500,00
TOTAL COSTO DIRECTO				\$ 3.072.317.899,36
				43,14%
IMPUESTO DELINEACION URBANA		3%		\$ 92.169.536,98
LICENCIA CURADURIA CARGO FIJO				\$ 648.687,56
LICENCIA CURADURIA				\$ 11.482.387,21
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO		1,00%		\$ 71.215.967,20
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN		10,00%		\$ 307.231.789,94
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)		0,86%		\$ 26.326.982,12
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)		2,50%		\$ 178.039.918,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)		4,50%		\$ 138.254.305,47
COSTOS FINANCIEROS		1,81%		\$ 128.668.673,63
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%		\$ 213.647.901,60
TOTAL COSTOS INDIRECTOS				\$ 1.167.686.149,71
VALOR M2 URBANISMO				\$ 131.000,00
CARGAS - URBANISMO				\$ 95.332.630,00
TOTAL COSTOS				\$ 1.263.018.779,71
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS				17,74%
UTILIDAD SOBRE NO VIS		18,00%		\$ 1.281.887.409,60
UTILIDAD SOBRE VIS		10,00%		\$ 0,00
VALOR LOTE		21,12%		\$ 1.504.372.631,34
VALOR M2 TERRENO UTIL				3.125.530,72
VALOR M2 TERRENO ÁREA NETA				2.067.212,61
VALOR M2 TERRENO ÁREA BRUTA				831.972,48
VALOR UNITARIO PARA M² DE TERRENO SOBRE ÁREA NETA				\$ 2.067.000,00

Al descontar del monto pro ventas el costo del proyecto, se tiene el valor por residuo del terreno, el cual equivale a \$1.504.372.631,34, valor que equivale a \$2'067.212,61 por m2 de área neta.

En conclusión de los métodos adoptados se tiene que:

El área de terreno ubicado normativamente dentro de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMP), definido como suelo protegido se adopta en un valor unitario de \$121.000 por m2.

Para el área de suelo definido como No Protegido se adopta un valor unitario redondeado en miles de \$2'067.000 por m2. Este valor corresponde al área definida como área Neta, siendo esta la resultante de descontar el área por afectaciones que para el caso corresponde al Suelo Protegido, lo que sería en el predio el área objeto de desarrollo en construcción y obras de urbanismo.

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





9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para el avalúo de la obra civil definida como cerramiento en malla eslabonada, se parte del valor de volver a realizar esta obra nueva que en consulta a la pagina 143, de la edición 197 de la Revisa Construdata indica un valor de 117.320 por m2. En cumplimiento al desarrollo metodológico indicado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el valor a nuevo se deprecia en su estado de conservación, para lo cual se aplica la tabla de depreciación de los criterios de Heidecke.

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
MALLA ESLABONADA	m2	2.5	8.09%	\$9,491.19	\$117,320.00	\$108,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

La localización del inmueble en el norte de la ciudad de Bogotá, en la Localidad de Suba, sector Mazuren, identificado como un sector de buenas especificaciones sociales y urbanísticas. La localización específica del inmueble, el cual hace parte integral de la Carrera 54.

El tratarse el objeto de avalúo a un lote de terreno sujeto al tratamiento de desarrollo, pero que a su vez hace parte de la Estructura Ecológica Principal de la Ciudad, al estar integrado a la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Canal Córdoba, definiéndolo como suelo protegido, contando así mismo con área desarrollable, fuera de suelo protegido .

Según el RT aportado para el avalúo y cotejado en la visita técnica, el área objeto de utilidad no cuenta con edificaciones, sin embargo si se afecta un cerramiento en malla eslabonada, el cual se

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





liquida en el avalúo, los otros elementos descritos en el RT hacen parte del espacio público y por tanto no se liquidan: Zona verde, calzada, andenes, etc.

El tratarse así mismo de un sector consolidado, con vocación fundamentalmente residencial, con presencia de puntos de comercio vecinal y zonal sobre el eje de la Autopista Norte.

El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, 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.

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 de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

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



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 54 152 70

CHIP: AAA0120NRBS

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
SUELO PROTEGIDO	M2	1,051.91	\$121,000	\$127,281,110
SUELO NO PROTEGIDO	M2	168.87	\$2,067,000	\$349,054,290
MALLA ESLABONADA	m2	146.92	\$108,000	\$15,867,360
AVALÚO TOTAL				\$492,202,760

SON: CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 04 de Noviembre de 2021

OBSERVACIONES: El presente informe anula y reemplaza el de fecha 3 de marzo de 2021, en respuesta al oficio DTDP DTDP 20213251083041, 2021ER18584.

Elaboró:

**YONNY SILVA
BARACALDO**

Firmado digitalmente por
YONNY SILVA BARACALDO
Fecha: 2021.11.17 15:42:34
-05'00'

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

Firmado
digitalmente por
MARIA ISABEL
ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**
R.A.A. No. AVAL-52617497

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: 2020-840081	Nomenclatura: KR 54 152 70		
Código Sector: 009110010200000000	Barrio: MAZUREN	Fecha Visita: 04-DEC-20	
Número Avalúo: 2020 - 583	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	52787



Entorno



Vista General Área requerida.



Vista General Área requerida.



Vista General Área requerida, vista malla eslabona

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



Estudio de Mercado

OFERTA	TIPO	UBICACIÓN	ÁREA TERRENO (m2)	VALOR PEDIDO	FAC NEG	VAL NEG	VALOR POR m2	FUENTE	OBSERVACIONES
1	Finca	Sopó	96.000,00	\$ 3.800.000.000,00	5%	\$ 3.610.000.000,00	\$ 37.604,17	3112303826	Finca de 15 fanegadas, desarrollada en pastos
2	Finca	Subachoque	179.200,00	\$ 6.500.000.000,00	5%	\$ 6.175.000.000,00	\$ 34.458,71	3112185639	Finca plana agronadada.
3	Finca	Subachoque vereda EL ALTO	44.800,00	\$ 1.500.000.000,00	2%	\$ 1.470.000.000,00	\$ 32.812,50	3112192840	Sobre vía principal a Subachoque
						PROMEDIO	\$ 34.958,46		
						DESVEST	\$ 2.434,61		
						COEF VAR	6,96%		
						LIM SUP	\$ 37.393,07		
						LIM INF	\$ 32.523,85		
						ADOPTADO	\$ 37.000,00		

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



CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA			
ÁNGULO 2-1/2" X 3/16" 12M A572/G50	m	0.92	12,632
CERR. EN MALLA ESLABONADA CAL.10	m ²	1.00	61,622
HORA CUADRILLA DD - CARPINTERÍAS	hc	1.00	25,441
PLATINA 1/2" X 1/8" X 6M	un	1.36	7,355
SOLDADURA 6013-3/16"	kg	0.04	406
TUBO ESTR. REDONDO NEGRO 2" ESP.4MM	m	0.42	9,864
			117,320



PIN de Validación: a3b60a08



<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) 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: a3b60a08



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



<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha 01 Feb 2017</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha 01 Feb 2017</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha 01 Feb 2017</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 01 Feb 2017</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha 01 Feb 2017</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 	<p>Fecha 01 Feb 2017</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>



PIN de Validación: a3b60a08



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: CARRERA 71B BIS 12A 40 INTERIOR 4 - 202

Teléfono: 3115378582

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.

Magister en Ciencias Económicas - Universidad Santo Tomás.

Especialista en Ordenamiento y Gestión Integral de Cuencas Hidrográficas - La Universidad Santo Tomas.

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

a3b60a08

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 dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a3b60a08



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ab320a44



<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) **MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52617497, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52617497.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha</p> <p>30 Mar 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha</p> <p>30 Mar 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha</p> <p>30 Mar 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>30 Mar 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>



PIN de Validación: ab320a44



<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>	<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha 30 Mar 2017</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>	<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha 30 Mar 2017</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>	<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha 30 Mar 2017</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 30 Mar 2017</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 12 Intangibles</p>	<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha 30 Mar 2017</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p>	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 	<p>Fecha 30 Mar 2017</p>	<p>Regimen Régimen</p>



PIN de Validación: ab320a44



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: MOSQUERA, CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 2 ESTE #2-18 CASA 23
Teléfono: (+57)3114770992
Correo Electrónico: miof67@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José 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) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52617497.

El(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ 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

ab320a44

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 dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: ab320a44



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal