

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: <u>CATALINA RODRIGUEZ CARRASCO</u>				
Empresa Contratista: <u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u>				
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: <u>52914</u>				
Fecha: <u>28-may-21</u>				
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:				
<i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i>				
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: _____ 28/05/2021 _____ Fecha recibo revisión: _____ 28/05/2021 _____ 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>

26 de mayo de 2021, 15:22

Para: Nestor David Cruz Garcia <nestor.cruz@idu.gov.co>, Nestor Andres Villalobos Caro <nestor.villalobos@idu.gov.co>, Oswaldo De Jesus Saavedra <oswaldo.saavedra@idu.gov.co>, Catalina Rodriguez Carrasco <catalina.rodriguez@idu.gov.co>, Ingrid Zoraya Tenjo Reyes <ingrid.tenjo@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	NOMBRE RESPONSABLE	FECHA DE REVISIÓN	OBSERVACIONES DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE
49822A	20215260824882 de 21-05-2021 UAECD2021EE17974 de 18-05-2021 20215260062802 DEL 15/01/2021 UAEC 2021EE658 DEL 14/01/2021	2019-1617	Avenida Carrera 68 entre Avenida Carrera 7 y la Autopista Sur	MAURICIO ZAMORA C.	25/05/2021	APROBADO COMPLEMENTACION
52529A	20215260823632 de 20-05-2021 UAECD2021EE17956 de 18-05-2021 20205261208712 de 30-12-2020 UAECD2020EE48486 de 29-12-2020	2020-539	TRONCAL AV. CIUDAD DE CALI DESDE EL LIMITE CON SOACHA HASTA CL 170	MAURICIO ZAMORA C.	25/05/2021	APROBADO COMPLEMENTACION
49241	20215260823912 DE 21/05/2021 UAEC 2021EE18173 DE 19/05/2021 2,02153E+13	2021-112	METRO PRIORIDAD 2	ESTEFANIA NOVA OROZCO	24/05/2021	APROBADO
52639	20215260825122 de 21/05/2021 UAEC 2021EE17755 DE 18/05/2021	2021-373	Avenida Carrera 68 entre Avenida Carrera 7 y la Autopista Sur	ESTEFANIA NOVA OROZCO	25/05/2021	APROBADO DAÑO EMERGENTE SIN LUCRO, ES UNA PARCIALIDAD ESTA COMPLETO. SE APRUEBA CON LOS VALORES DE INDEMNIZACIÓN DEL RADICADO ANTERIOR 20215260705802 del 29/04/2021 UAEC 2021EE14136 del

						27/04/2021. EL ULTIMO RADICADO NO TIENE ANEXOS DE INDEMNIZACIÓN, EL VALOR DE T&C NO CAMBIÓ
49341	20215260823902 de 21/05/2021 UAECD 2021EE17588 DE 14/05/2021	2021-126	METRO PRIORIDAD 2	ESTEFANIA NOVA OROZCO	25/05/2021	aprobado
49079	2021EE16467 del 07/05/2021	2021-476	METRO PRIORIDAD 2	MARIA ALEJANDRA ARIAS	25/05/2021	APROBADO DAÑO EMERGENTE SIN LUCRO
49339	20215260839482 de 24-05-2021 UAECD2021EE18166 de 19-05-2021	2020-585	METRO PRIORIDAD 2	MAURICIO ZAMORA C.	26/05/2021	APROBADO No esta firmado la parte indemnizatoria
49078	20215260844182 de 25-05-2021 UAECD2021EE16462 de 07-05-2021	2021-477	METRO PRIORIDAD 2	MAURICIO ZAMORA C.	26/05/2021	APROBADO No modificó nada el avalúo anterior
49820	20215260845652 DE 25/05/2021 UAEC 2021EE16496 DE 07/05/2021	2021-509	Avenida Carrera 68 entre Avenida Carrera 7 y la Autopista Sur	DERLY CHIVARA PALACIOS	26/05/2021	APROBADO
52914	20215260839362 DE 24/05/2021 UAEC 2021EE18186 DE 19/05/2021	2021-0153	Primera Linea Metro Bogota Viaducto	DERLY CHIVARA PALACIOS	26/05/2021	APROBADO

28/5/2021

Correo de IDU - REVISIÓN AVALÚOS

--	--	--	--	--	--	--	--

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 20215260839362 
--	---

Fecha de Radicado:	2021-05-24	Canal de recepción:	Virtual
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRICTAL ()	C.C / NIT:	
Dirección de correspondencia:	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE 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:	2021EE18186	Sector:	
TRD:	//	Causal/Tipología:	/

Descripción del requerimiento: RESPUESTA SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2021-153 RT 52914 RADICADO CLIENTE 20213250682 981 RADICADO UAEC D 2021ER11647
--

Atendido por: ALAS DE COLOMBIA - DIANA PAOLA VILLAMIZAR	Punto de atención:
---	---------------------------

Fwd: RESPEUTA REV. 2021-153 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

24 de mayo de 2021 | 16:05 | 4,8 MB

De:

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

Para:

Diana Villamizar <Digitalizador3@alasdocolombia.net>

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

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

Date: lun, 24 may 2021 a las 16:03

Subject: Fwd: RESPEUTA REV. 2021-153 (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: lun, 24 may 2021 a las 16:00

Subject: RESPEUTA REV. 2021-153 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: <correspondencia@idu.gov.co>

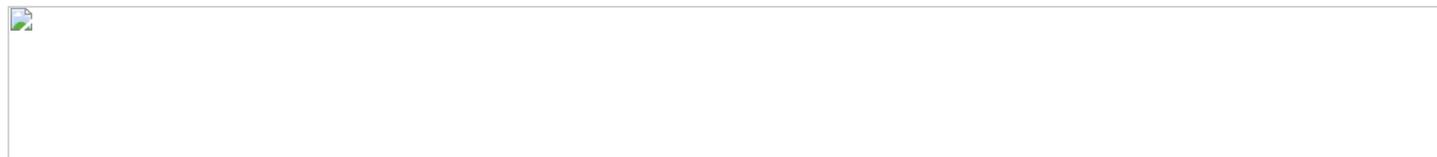
Señores

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



Archivos adjuntos:

[Descargar todos los archivos adjuntos](#)

24/5/2021

Webmail (2)





UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 19-05-2021 16:59:10

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE18186 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: Respuesta Revisión de Avalúo: 2021-153 Rad.UAEC.D. 2021ER11647

OBS: Rad. 20213250682981

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 2021-153 RT 52914
Radicado Cliente 20213250682981
Radicado UAECD 2021ER11647

Referencia: Proyecto IDU - Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB) - Contrato 1682-2020

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2021-153 del predio identificado con RT 52914, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 52914

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Método de avalúo	De conformidad con el uso dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal (el cual dispone las normas para un predio en PH) y según lo establecido en el parágrafo del artículo 7 de la resolución No.620 de 2008, se solicita ajustar el valor integral del predio. ¿ Artículo 7 Parágrafo. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.¿ (negrilla fuera de texto). Resulta oportuno indicar que la UAECD en oficio 2021EE12958 manifestó que el uso según el reglamento de propiedad horizontal, fue un factor
---	---

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



	<p>relevante para establecer el valor comercial del predio. Sin perjuicio de lo anterior se solicita conciliar el valor integral con los predios aledaños RT52917 RT49241 o aclarar las razones por las cuales el valor integral del predio (\$ 4.365.000) es superior al valor integral del predio correspondiente al RT 49241 Av.2021-112 (\$3.500.000) teniendo en cuenta que este último, es colindante, tiene un área de 19,37m², una edad de 2 años, los dos cuentan con frente sobre la misma vía KR 26A y ambos están ubicados en el mismo piso.</p>
--	---

RESPUESTA 1. Con relación al predio objeto del avalúo, el cual figura en el reglamento de propiedad horizontal como local, es importante aclarar que durante la visita al predio fue posible constar que en la actualidad el uso del predio corresponde a residencial por cuanto se encuentra incorporado al RT 49241 y funcionan actualmente como una unidad residencial. Al respecto es indispensable aclarar, que el uso residencial se encuentra dentro de los permitidos en la norma urbanística, por ende no existe restricción para el desarrollo de dicha actividad; en ese sentido, no es posible valorarlos como una unidad de comercio, ya que no presenta las condiciones para desarrollar dicha actividad.

En cuanto a la conciliación de valores con predios aledaños, una vez realizada la revisión de las metodologías aplicadas el caso del RT49241 y el objeto de este avalúo, se estableció que el estudio de mercado presentado en este informe se encuentra lo suficientemente soportado para representar el valor del predio estudiado, en este sentido se ajustó el avalúo del RT 49241 al valor integral de \$4.365.000.

Por lo anterior se confirma el avalo 2021-153 de fecha 21 de abril de 2021.

SOLICITUD 2

<p>Corrección técnica de indemnización. Validar calculo de indemnización</p>	<p>No aprobado ya que se incluyeron gastos notariales del predio de reemplazo y no deben liquidar la desconexion de servicios publicos segun tasacion enviada.</p>
--	--

RESPUESTA 2. Con relación a la indemnización se procedió a ajustarla en el sentido de no incluir los gastos notariales del inmueble de reemplazo. En cuanto a la desconexión de servicios públicos, se debe aclarar que de acuerdo con el informe de tasación remitido, se solicita taponamiento de energía (1), taponamiento de acueducto (1) y taponamiento de gas (1) razón por la cual fueron considerados en la indemnización.

Cordialmente,

Firmado digitalmente

por LUZ STELLA
LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN



Subgerente Información Económica

lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO

Revisó: JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ

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



Certificado No. SG-2020004574



Dirección	KR 26A 1 07 LC 2		
CHIP	AAA0271YEHY	Registro Topográfico	52914

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 26A 1 07 LC 2	CHIP	AAA0271YEHY
Registro Topográfico	52914	Código Sector	004107 19 19 001 01002
Tipo Inmueble	APARTAMENTO	Matrícula Inmobiliaria	050S40761274
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$1,465,970
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$551,998
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			\$270,000
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			\$2,287,968
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$8,730,000
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$8,730,000
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$11,017,968
SON: ONCE MILLONES DIECISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 21 de abril de 2021, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDTP20213250682981 (2021ER11647).			

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: 19 de Mayo de 2021

Elaboró:

JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-1032419164

ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO

PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-53123707

**ANDREA
YAMILE
SANCHEZ
PRIETO**

 Firmado
digitalmente por
ANDREA YAMILE
SANCHEZ PRIETO

Dirección	KR 26A 1 07 LC 2		
CHIP	AAA0271YEHY	Registro Topográfico	52914

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$107,597,250
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$107,597,250
LUCRO CESANTE	\$8,730,000
DAÑO EMERGENTE	\$2,287,968
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$11,017,968
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$118,615,218
SON: CIENTO DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 21 de abril de 2021, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP20213250682981 (2021ER11647).	

FECHA: 19 de Mayo de 2021

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA

~~BARONICA UDE BOG~~

SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA



JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-1032419164

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 26A 1 07 LC 2		
CHIP	AAA0271YEHY	Registro Topográfico	52914

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

Dirección	KR 26A 1 07 LC 2		
CHIP	AAA0271YEHY	Registro Topográfico	52914
Avalúo Comercial	\$107,597,250		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$322,792
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$61,330
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			\$29,800
Gastos Escrituración			\$576,714
Porcentaje a aplicar	100%		\$576,714
Total Gastos de Escrituración			\$576,714
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.622%		\$669,255
Sistematización y Conservación documental	2%		\$13,385
Porcentaje a aplicar	50%		\$341,320
Total Gastos Registro			\$341,320
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$1,075,973
Porcentaje a aplicar 100%	50%		\$537,986
Costos Administrativos	50%	\$19,900	\$9,950
Total Gastos Beneficencia			\$547,936
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$1,465,970

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 00536 del 22 enero de 2021 y 00545 del 25 de enero 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 26A 1 07 LC 2		
CHIP	AAA0271YEHY	Registro Topográfico	52914

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
Gas Natural	Suspensión definitiva	1	\$175,391	\$175,391
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$551,998

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: De acuerdo con la solicitud de reconocimiento aportada por el IDU mediante oficio DTDP 20213250122011.

Dirección	KR 26A 1 07 LC 2		
CHIP	AAA0271YEHY	Registro Topográfico	52914

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	\$540,000	\$1,479.45	182.5	\$270,000
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$270,000

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 abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50% 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 26A 1 07 LC 2		
CHIP	AAA0271YEHY	Registro Topográfico	52914

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 26A 1 07 LC 2		
CHIP	AAA0271YEHY	Registro Topográfico	52914

ANEXO D: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
Contrato de arrendamiento Brandon Steven Pachon	\$1,500,000	6	\$9,000,000
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$9,000,000
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$45,000	6	\$270,000
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$270,000
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$8,730,000

Fuente: De acuerdo con los documentos aportados por el IDU mediante oficio DTDP 20213250122011.

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 20215260678382 
--	---

Fecha de Radicado:	2021-04-23	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:	2021EE13523	Sector:	
TRD:	//	Causal/Tipología:	/

Descripción del requerimiento: RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL PROYECTO IDU PRIMERA LÍNEA DEL METRO DE BOGOTA PLMB CONTRATO 1682- 2020 RT 52914

Atendido por: ALAS DE COLOMBIA - NESTOR JAIME REYES FORERO	Punto de atención:
--	---------------------------

Fwd: REVISION INFORME 2021-153 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

23 de abril de 2021 | 14:58 | 15,1 MB

De:

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

Para:

Nestor Reyes <Radicacion5ventanilla@alasdocolombia.net>

[Mostrar imágenes externas](#)

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

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

Date: vie, 23 abr 2021 a las 14:48

Subject: Fwd: REVISION INFORME 2021-153 (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: vie, 23 abr 2021 a las 14:46

Subject: REVISION INFORME 2021-153 (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](#)

23/4/2021

Webmail (6)





UAECD
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 22-04-2021 10:58:44

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE13523 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 52914 Rad.UAEC.D. . Proyecto IDU - P

OBS: Rad.20213250122011 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2021-153

Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto IDU - Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB) Contrato 1682-2020

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1682-2020 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
52914	2021-153	2021-46603	KR 26A 1 07 LC 2	2021ER1822

Cordialmente,

Firmado digitalmente

por LUZ STELLA

~~LUZ STELLA BARON~~

Subgerente Información Económica

lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES

Revisó: JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ

Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574



2021 - 153

RT No 52914

DIRECCIÓN INMUEBLE

KR 26A 1 07 LC 2



**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: 2021 - 46603 del 28 de Enero de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: APARTAMENTO
- 1.5. CHIP: AAA0271YEHY
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 004107191900101002
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004107 - SANTA ISABEL SUR
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 13/02/2021

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40761274

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 8 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. 52914 de septiembre de 2020.
AREAS	Registro topográfico No. 52914 de septiembre de 2020
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 46603

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Sector Catastral Santa Isabel Sur (004107); Fuente: www.sinupot.gov.co

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Santa Isabel Sur, se ubica en la localidad décima cuarta Los Mártires, de Bogotá D.C., limita con:

- Por el norte: Por la Calle 1F, el sector catastral Santa Isabel (004108).
- Por el oriente: Por la Carrera 25 y la Calle 1, sectores catastrales La Fragueta (002101) y El Vergel (004106).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre 8 Piso2
Tel: 2347600 – Info: línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



- Por el occidente Por la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), los sectores catastrales La Asunción (004203) y Santa Matilde (004209).
- Por el sur: Por la Calle 8 Sur, sector catastral La Fragua (002107).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por el predominio de la actividad residencial de estrato socioeconómico medio (estrato 3) en casas de uno, dos y tres niveles. También se presentan actividades mixtas desarrolladas en comercio en primeros pisos y vivienda en los pisos restantes, la actividad comercial más intensa se localiza sobre los ejes de la Avenida Carrea 27 y la Avenida Carrera 30.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Baja, debido a que el sector comenzó su desarrollo hace más de 20 años y por consiguiente la disponibilidad de lotes es baja, se observa poco desarrollo de conjuntos de vivienda en propiedad horizontal en el sector.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de avalúo localizado en la manzana catastral 00410719, se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las vías principales se encuentran en buen estado de conservación, las vías secundarias se encuentran pavimentadas y algunas en regulares condiciones de mantenimiento. El servicio de transporte es prestado por rutas tradicionales y el sistema integrado de transporte (SITP) que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad.

Por Norte: Calle 1 C vía vehicular de carácter local en una calzada, cada una en sentido occidente -oriente. La cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

Por Sur: Diagonal 10 Sur, vía vehicular de carácter local que posee una calzada en sentido oriente - occidente la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.



Por Oriente: Avenida Carrera 27 (Avenida General Santander), vía vehicular de carácter zonal que posee una calzada, en sentido Norte - Sur y Sur- Norte. La cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

Por Occidente: Avenida Ciudad de Quito (Ak 30), vía vehicular de carácter metropolitano que posee una calzada, cada una de 4 carriles que comunica en sentido norte sur y sur norte. La cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta con servicios públicos de: acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica y gas natural.

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

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 169 del 2013
ÁREA ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
MODALIDAD	con densificación moderada
SECTOR NORMATIVO	2
SUBSECTOR USO	VI
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	B
ALTURA MÁXIMA	3

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre 8 Piso2
Tel: 2347600 – Info: línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE OCUPACIÓN	0,6
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	1,8
ANTEJARDÍN	3,5
AISLAMIENTO LATERAL	Sin Informacion

5.1. USOS PRINCIPALES

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio y servicios empresariales - servicios financieros de escala zonal y servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana. Comercio y servicios personales - servicios alimentarios de escala zonal, profesionales técnicos especializados de escala zonal y vecinal.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Comercio y servicios - empresariales de escala urbana, servicios de logística de escala urbana. Comercio y servicios personales - servicios turísticos de escala urbana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble objeto de avalúo se encuentra sometido al régimen de PH, ley 675 de 2001, constituido mediante escritura pública 4276 de la Notaría 38 de Bogotá D.C. del 28 de junio de 2018.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble se localiza en el primer piso del Edificio " Esmeralda PH".

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





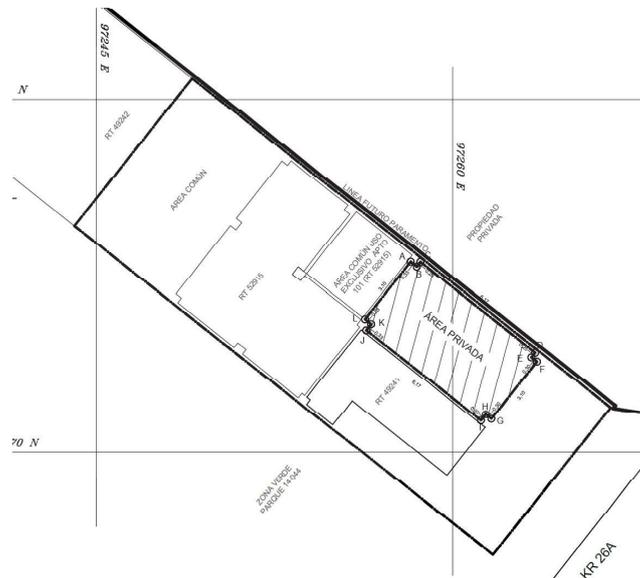
Localización General Edificio Esmeralda PH; Fuente:www.mapasbogota.gov.co

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

- Norte: Del punto A al B en línea recta en una distancia de 0,33 m; del punto C al D en línea recta en una distancia 6,17 m; del punto E al F en línea recta en una distancia de 0,30 m conforme el REG N° 52914
- Sur: Del punto L al K en línea recta en una distancia de 0,33 m; del punto J al I en línea recta una distancia 6,17 m; del punto H al G en línea recta en una distancia de 0,30 m conforme el REG N° 52914.
- Oriente: Del punto I al H en línea recta en una distancia de 0,33 m; del punto G al F en línea recta una distancia 3,10 m; del punto E al D en línea recta en una distancia de 0,25 m conforme el REG N° 52914.
- Occidente: Del punto J al K en línea recta en una distancia de 0,33 m; del punto L al A en línea recta una distancia 3,10 m; del punto B al C en línea recta en una distancia de 0,25 m conforme el REG N° 52914

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



Linderos Apartamento LC 2; Fuente: REG N° 52914

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

3,68 m

6.6. FONDO

6,8 m.

6.7. ÁREA TERRENO

Área Total: 13.14 m²

Área tomada con base al coeficiente de propiedad horizontal.

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre 8 Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

El inmueble corresponde al local 2 del Edificio " Esmeralda PH", que se localiza en el sector Santa Isabel Sur en la localidad de Los Mártires de la ciudad de Bogotá D.C. Actualmente el predio hace parte del apartamento 101.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatatas, columnas y vigas en concreto.
ESTRUCTURA	Columnas en concreto.
CUBIERTA	Placa de concreto.
ACABADOS	
FACHADA	Tableta de cerámica.
MUROS	En bloque pañetados y pintados.
DESCRIPCIÓN PISOS	Tableta de cerámica.
CIELO RASO	No aplica.
COCINA	No posee.
BAÑO	No presenta baño
PUERTAS INTERNAS	Carpintería en madera.
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería metálica.
VENTANERIA	Carpintería metálica.
ENTREPISO	Placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	El inmueble corresponde a un local que fue unido al apartamento 101. Dispone de dos habitaciones y baño.
EDAD (Vetustez)	24
REMODELACIONES	No aplica.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre 8 Piso2
Tel: 2347600 – Info: línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
CONSTRUCCIÓN	24	24.65	24.65

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

No aplica

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor de m² de terreno se aplicó el Método de Mercado según lo establecido en la Resolución 620 de 2008 IGAC Artículo 1°.- 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.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre 8 Piso2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

No aplica

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor integral del apartamento, se realizó estudio del mercado inmobiliario en la zona en donde se localiza el inmueble objeto de estudio, a partir del cual se identificaron un total de cuatro (4) ofertas de apartamentos de propiedad horizontal del mismo sector catastral y sectores aledaños, que son comprobables en cuanto a su uso y características constructivas ya que corresponden a unidades de vivienda en Propiedad Horizontal con áreas privadas menores a 55 m².

Las ofertas encontradas fueron analizadas y depuradas, para posteriormente realizar un tratamiento estadístico según lo contemplado en el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. A partir del análisis de las ofertas encontradas, el procesamiento estadístico, arroja un promedio de \$4.704.944 por m², con un coeficiente de variación del 7,24%, con un límite inferior de \$4.364.399 por m² y un límite superior de \$5.045.489 por m².

En el caso particular se asigna un valor integral aproximado al límite inferior de las ofertas, es decir de \$4.365.000/m²; en atención a que el apartamento objeto de valoración no presenta área de cocina, lo cual le genera una condición que le hace menos atractivo en comparación a un inmueble con todas las dependencias.

DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA PRIV m2	VLR INTEGRAL m2
CL 1A 27A 10 AP 201	SANTA ISABEL SUR	APARTAMENTO	\$270,000,000.00	\$260,000,000.00	3.70%	54	\$4,814,814.00
KR 26 BIS 1G 83 AP 203	SANTA ISABEL	APARTAMENTO	\$189,000,000.00	\$185,000,000.00	2.12%	42.8	\$4,322,429.00
CL 2C 29 25 AP 201	SANTA ISABEL	APARTAMENTO	\$280,000,000.00	\$240,000,000.00	5.36%	46.9	\$5,117,270.00
KR 28A BIS 2B 61 AP 402	SANTA ISABEL	APARTAMENTO	\$225,000,000.00	\$220,000,000.00	2.22%	48.19	\$4,565,262.00

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





PROMEDIO	\$4.704.944,50
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$340.545,12
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,238%
LÍMITE SUPERIOR	\$5.045.489,62
LIMITE INFERIOR	\$4.364.399,39
VALOR ADOPTADO	\$4.365.000,00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del predio, expuesta anteriormente, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, las siguientes particularidades:

1. De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo 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.

2.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 8 Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





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

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

5. El evaluador manifiesta expresamente no tener interés alguno en el valor de los bienes inmuebles evaluados.

6. El inmueble objeto de avalúo se encuentra sometido al régimen de PH, ley 675 de 2001, constituido mediante escritura pública 4276 de la Notaría 38 de Bogotá D.C del 28 de junio de 2018.

7. Adicionalmente a las características más relevantes del predio expuestas anteriormente, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, las siguientes particularidades:

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

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

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

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

-La oferta y demanda de inmuebles similares en el sector inmediato de localización.

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



UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 153
RT No 52914

de la ciudad.

-Las características relacionadas con calidad de los materiales, vetustez y estado de conservación generales de la edificación.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre 8 Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

14





11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 26A 1 07 LC 2

CHIP: AAA0271YEHY

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
CONSTRUCCIÓN	M2	24.65	\$4,365,000	\$107,597,250
AVALÚO TOTAL				\$107,597,250

SON: CIENTO SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 16 de Abril de 2021

Elaboró:

ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-53123707

**ANDREA
YAMILE
SANCHEZ
PRIETO**
Firmado digitalmente por
ANDREA YAMILE
SANCHEZ PRIETO
Fecha: 2021.04.22
15:28:10 -05'00'

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ**
R.A.A. No. AVAL-1032419164

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-46603	Nomenclatura: KR 26A 1 07 LC 2	
Código Sector: 004107191900101002	Barrio: SANTA ISABEL SUR	Fecha Visita: 13-FEB-21
Número Avalúo: 2021 - 153	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 52914



Fachada



Acceso



Entorno



Baño

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: 2021-46603	Nomenclatura: KR 26A 1 07 LC 2	
Código Sector: 004107191900101002	Barrio: SANTA ISABEL SUR	Fecha Visita: 13-FEB-21
Número Avalúo: 2021 - 153	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 52914



Alcoba



Estudio

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





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 153
RT N° 52914

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	ÁREA PRIVADA	ÁREA LIBRE PRIVADA	No. PARQUEADERO	VALOR PARQUEADERO	No. DEPOSITOS	VALOR DEPOSITO	VALOR INTEGRAL	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIAS
1	APARTAMENTO	CL 1G BIS 26 66 AP 402	\$ 340.000.000	2.35%	\$ 312.000.000	70	70	1	\$	0	\$	\$ 4.457.000	Luis Sanchez	3115122671	24-FEB-21	Apartamento en cuarto piso de tres alcobas. La lacobia principal con baño, cuenta con un baño social, lavadero, zona de lavandería, amigrama, zona de lavandería, luces led y closets. El edificio cuenta con terraza comunal.	
2	APARTAMENTO	KR 29B ID 23 AP 102	\$ 360.000.000	2.78%	\$ 330.000.000	79	79	1	\$	0	\$	\$ 4.176.000		3102027751	24-FEB-21	Apartamento en primer piso, tres alcobas, tres baños, cocina integral, lavadero, parqueadero, con puerta de seguridad, techos en pvc y luces led, puerta principal edificio control remoto. Edificio cuenta con ascensor, zona de bbq, salon social, circuito cerrado de tv. No tiene servicio de celadafini.	
3	APARTAMENTO	KR 29B ID 23 AP 302	\$ 380.000.000	2.63%	\$ 350.000.000	79	79	1	\$	0	\$	\$ 4.430.000		3102027751	23-FEB-21	Apartamento en primer piso, tres alcobas todas con closet, dos baños, cocina integral tipo, ascensor, parqueadero, con puerta de seguridad, techos en pvc y luces led, puerta principal edificio control remoto. Edificio cuenta con ascensor, zona de bbq, salon social, circuito cerrado de tv. No tiene servicio de celadafini.	
4	APARTAMENTO	CL 1A 27A 10 AP 201	\$ 270.000.000	3.70%	\$ 260.000.000	54	54	0	\$	0	\$	\$ 4.815.000	Wilson León	3112553784	24-FEB-21	Apartamento en segundo piso de tres habitaciones, 2 baños, cocina integral, sala-comedor y un parqueadero que corresponde a área común de uso exclusivo.	

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





PIN de Validación: 9e9a09db



<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) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53123707, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53123707.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO 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. 	15 Dic 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. 	15 Dic 2017	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales , Minas , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Daños ambientales 	15 Dic 2017	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores 	15 Dic 2017	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			



PIN de Validación: 9e9a09db



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



Alcance • Revalorización de activos , Inventarios	Fecha 15 Dic 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores	Fecha 15 Dic 2017	Regimen Régimen 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: CRA 2A 66 52 TORRE D APARTAMENTO 125

Teléfono: 3142462192

Correo Electrónico: aysp_ing@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - 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) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53123707. El(la) señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO 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

9e9a09db

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el



PIN de Validación: 9e9a09db



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



Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal