

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 52991, AVALÚO 2021-732

Fecha: 27-oct-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		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
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>25/10/2021</u> Fecha recibo revisión: <u>26/10/2021</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: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel 3386660 - 3387555 - 3412214 Fax: 4443037	Requerimiento IDU No: Radicado BTE No: Radicado ORFEO No: 20215261732152 	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR: 
---	---	--

Fecha de Radicado AAAA/MM/DD	2021-10-22	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 1547-2018- SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2021-732 RT52991
 RESPUESTA OFICIO 20213251432261

Seguimiento

--

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

RECIBIO A SATISFACCIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
	472 - SANDRA PATRICIA RAMOS	
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 atnciudadano@idu.gov.co. Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012.



sandra ramos <472sandraramos@gmail.com>

Fwd: RTA REVISION AV 2021-732 RT 52991 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

1 mensaje

Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>
Para: sandra ramos <472sandraramos@gmail.com>

22 de octubre de 2021, 07:06

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

De: **Correspondencia IDU** <correspondencia@idu.gov.co>
Date: vie, 22 de oct. de 2021 a la(s) 06:57
Subject: Fwd: RTA REVISION AV 2021-732 RT 52991 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)
To: Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>

Buenos días, reenvío para radicar.
Cordial saludo,

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

De: **EMAIL CERTIFICADO de Avaluos Comerciales** <412448@certificado.4-72.com.co>
Date: jue, 21 oct 2021 a las 16:52
Subject: RTA REVISION AV 2021-732 RT 52991 (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](mailto:correspondencia@idu.gov.co)
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

2 archivos adjuntos



informe 2021-732 RT 52991.pdf

3651K



RTA REVISION AV 2021-732 RT 52991.pdf

156K

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 11-10-2021 20:47:04

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE40139 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: Respuesta Revisión de Avalúo: 2021-732 Rad.UAEC.D. 2021ER26966

OBS: Rad. 20213251432261

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 2021-732 RT 52991
Radicado Cliente 20213251432261
Radicado UAEC.D 2021ER26966

Referencia: Proyecto Puentes Peatonales – Contrato 1547-2018

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2021-732 del predio identificado con RT 52991, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

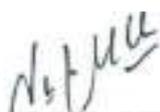
EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 52991

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Firmas y fecha de avalúo	Se requiere se agregue el número del RAA en la hoja del resultado del avalúo.
---	---

RESPUESTA 1. Se realiza el ajuste solicitado incorporando el número del RAA del avaluador. Se adjunta nuevamente el informe RT 52991.

Cordialmente,


JOHN FERNANDO MARTIN QUIROZ

Subgerente Información Económica

Elaboró: OSCAR HUERTAS PABON

Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Anexo: Informe

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 23 - 80
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Pisos 2
Tel: 2547800 – Info. Línea 195
www.uec.catastro.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 11-10-2021 20:47:04

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE40139 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: Respuesta Revisión de Avalúo: 2021-732 Rad.UAEC. 2021ER26966

OBS: Rad. 20213251432261

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 2021-732 RT 52991
Radicado Cliente 20213251432261
Radicado UAEC. 2021ER26966

Referencia: Proyecto Puentes Peatonales – Contrato 1547-2018

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2021-732 del predio identificado con RT 52991, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

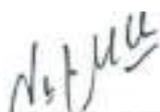
EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 52991

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Firmas y fecha de avalúo	Se requiere se agregue el número del RAA en la hoja del resultado del avalúo.
---	---

RESPUESTA 1. Se realiza el ajuste solicitado incorporando el número del RAA del avaluador. Se adjunta nuevamente el informe RT 52991.

Cordialmente,


JOHN FERNANDO MARTIN QUIROZ

Subgerente Información Económica

Elaboró: OSCAR HUERTAS PABON

Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Anexo: Informe

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 23 - 80
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Pisos 2
Tel: 2347800 – Info: Línea 195
www.uec.catastro.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



2021 - 732

RT No 52991

DIRECCIÓN INMUEBLE

AK 45 149 19



**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 - 626479 del 22 de Junio de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: BODEGA
- 1.5. CHIP: AAA0159XDPA
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 009104173500000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 009104 - VICTORIA NORTE
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 30/06/2021

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N20334681

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 Piso 2
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. 52991 de marzo de 2021.
AREAS	Registro topográfico No. 52991 de marzo de 2021.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 626479

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Delimitación del Sector

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Victoria Norte (009104) se ubica en la localidad 11 - Suba de Bogotá D.C., y limita así:

- Por el norte: Con la Calle 151, que lo separa del sector catastral Mazuren (009110).
- Por el oriente: Con la Avenida Paseo de Los Libertadores (AK 45), que lo separa de los sectores catastrales Cedritos (008515) y Las Margaritas (008530).
- Por el occidente Con la Carrera 56, que lo separa de los sectores catastrales Santa Helena (009131) y El Plan (009128).
- Por el sur: Con la Calle 146 A, que lo separa del sector catastral Prado Pinzon (009105) y

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



Santa Helena (009131).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector Victoria Norte presenta uso residencial en edificaciones desarrolladas por urbanización, al interior se observan edificios de apartamentos de hasta siete y ocho pisos de buenas tipologías, pero con escasos equipamientos comunales, también, casas de dos pisos por urbanización no sometidas a propiedad horizontal con vetustez de hasta 35 años.

El uso comercial de escala local se observa sobre la Avenida Carrera 45 y sobre la Calle 150, con todo tipo de establecimientos como supermercados, droguerías, restaurantes, comercio misceláneo, ferreterías, algunos consultorios, etc.

Seguido al norte se encuentra el sector Mazuren con uso residencial neto y la presencia del Centro Comercial Mazuren sobre la Avenida Carrera 45 en la Calle 152.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente se considera baja. Es un sector consolidado, sin embargo, se presentan algunas construcciones desarrolladas mediante autoconstrucción, algunas con obras menores encaminadas a la adecuación, ampliación y/o remodelación de edificaciones para diferentes usos y/o mantenimiento.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral Victoria Norte se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico cuatro (4), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Al sector y al predio se puede acceder por la Avenida Carrera 45 o Avenida Paseo de Los Libertadores, vía de la malla arterial principal, de doble calzada con cinco carriles por sentido, en pavimento flexible y rígido, en buen estado de conservación. Sobre ella transitan buses articulados del sistema Transmilenio, el sistema integrado de transporte público SITP y vehículos particulares.



Avenida Calle 153 o Avenida La Sirena: Vía zonal, doble calzada dos carriles cada una, en pavimento flexible, en buen estado de conservación; donde circulan modalidades de transporte particular, y público urbano en busetas, colectivos, taxis y SITP.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras. Equipamiento urbano en cuanto a zonas verdes es bueno.

El servicio de transporte es prestado por el Sistema de Transporte Masivo Transmilenio y el Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP).

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013 (modificación excepcional del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial - P.O.T.) 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	Decreto Distrital 299 de 2002, por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 19 - El Prado, localizada en la Localidad de Suba.
ÁREA ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
MODALIDAD	Urbanística
SECTOR NORMATIVO	1
SUBSECTOR USO	III
SUBSECTOR	C

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

EDIFICABILIDAD	
ALTURA MÁXIMA	6
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Aislada
ÍNDICE OCUPACIÓN	0,65
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	3,20
ANTEJARDÍN	5,0 metros
AISLAMIENTO LATERAL	5 a 6 Pisos: 4,0 metros

5.1. USOS PRINCIPALES

VIVIENDA: Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Educativo de escala zonal y vecinal, Cultural de escala zonal, Salud de escala zonal, Bienestar Social de escala zonal y vecinal, Culto de escala vecinal.

SERVICIOS PERSONALES: Servicios Profesionales Técnicos Especializados de escala vecinal, de Actividad Económica Limitada en servicios a escala vecinal.

OBSERVACIONES: El Subsector III es zona delimitada de comercio y servicios, en el cual no se permite semisótano ni cerramiento de antejardín.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Los no descritos en principales y complementarios.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio se encuentra incorporado en el plano urbanístico S.28/4-D Urbanización La Victoria Norte, aprobado según Resolución 265 del 31/05/1990.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

Inmueble medianero con frente sobre la Avenida Carrera 45 entre las Calles 149 y 150, costado occidental.



Ubicación del predio en la manzana

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

- Norte: 34,47 metros con el RT 52990.
- Sur: 24,77 metros con propiedad particular y en 9,56 metros con el RT 52992.
- Oriente: 3,85 metros con con Avenida Los Libertadores (AK 45). En la parte interna 6,21 metros con el RT 52992.
- Occidente: 10,15 metros con propiedad particular.

Los linderos del terreno objeto de intervención, son los siguientes:

Lindero Norte: 5,0 metros con el RT 52990.

Lindero Sur: 4,96 metros con el RT 52992.

Lindero Oriente: 3,85 metros con Avenida Los Libertadores (AK 45).

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

Lindero Occidente: 3,52 metros con área sobrante del mismo predio.



Linderos del predio

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

3,85 metros sobre la Avenida Los Libertadores (AK 45). El predio en su configuración completa presenta forma irregular a manera de bandera.

6.6. FONDO

29,62 metros en promedio.

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m ²)
URBANO NO PROTEGIDO	18.93
SOBRANTE	268.40
ÁREA TOTAL	287.33

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 B 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

Inmueble medianero con zonas duras en su parte anterior o antejardín cuya área es la requerida por el proyecto; seguido del área a intervenir se encuentra una construcción tipo bodega la cual no es materia de avalúo.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA	M2	18.93

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto del avalúo, en particular del lote de terreno, se aplicó el método de Comparación o de Mercado, según la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Dicha norma en su artículo 1 versa lo siguiente:

ARTÍCULO 1 - MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO: Es la técnica valuatoria

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





que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o de transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en estudio se utilizó el Método de Costo de Reposición. Lo anterior de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por la Presidencia de la República y el Ministerio de Hacienda y Desarrollo; también en consonancia con su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 de 2008, expedida por el IGAC.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

La investigación de mercado inmobiliario se enfocó en predios ubicados sobre el mismo corredor vial Avenida Carrera 45, con las mismas condiciones de acceso a vías, estrato del entorno y equipamientos.

Los datos representativos y comparables, utilizados para adoptar el valor de terreno, se ubican sobre el mismo costado occidental de la Autopista Norte, con rango de áreas entre 318,20 m² y 468,00 m², igual normatividad urbanística en cuanto a usos y altura permitida, de la misma manera, similar dinámica comercial de tipo local / vecinal.

Los valores de terreno por metro cuadrado arrojados se encuentran entre \$ 3.746.637 y \$ 4.217.210, con un promedio de \$ 3.980.327, límite inferior de \$ 3.745.024 y límite superior de \$ 4.215.630.

La investigación se muestra en el siguiente cuadro:

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



DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
AK 45 128 55	\$1,797,873,210.00	\$1,794,000,000.00	0.22%	339.25	\$1,125,000.00	334.90	\$4,217,210.36
AK 45 143 35	\$2,300,000,000.00	\$2,200,000,000.00	4.35%	696.85	\$1,341,000.00	318.20	\$3,977,134.35
CL 127B 45 05	\$2,770,000,000.00	\$2,600,000,000.00	6.14%	583.04	\$1,452,000.00	468.00	\$3,746,636.58

PROMEDIO	\$3,980,327.10
DESVIACION ESTANDAR	\$235,303.14
COEFICIENTE DE VARIACION	5.91%
LIMITE SUPERIOR	\$4,215,630.23
LIMITE INFERIOR	\$3,745,023.96
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0.99

De acuerdo a lo anterior se adopta como valor más probable para el terreno, el promedio obtenido de la estadística aplicada: \$ 3.980.000.

Teniendo en cuenta que el predio tiene forma irregular a manera de "Bandera", se aplica ajuste por condición de forma como establece la Resolución 620 de 2008, al cual se aplica influencia del frente; la formula es la siguiente:

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



11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

a = frente del predio que se avalúa (ms)
s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).
f = fondo equivalente = s / a
ar = frente del lote tipo de la zona
Mi = fondo mínimo de la zona
Ma = fondo máximo de la zona
Vum = Valor unitario medio (\$/M2)
Fp = influencia del fondo
t = influencia del frente
Vup = Valor unitario para el predio avaluado (\$/M2)
Vup = Vum X Fp X t

CALCULO DE "Fp" – influencia del fondo:

Cuando $f < Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{Mi}\right)^{1/2}$

Cuando $\Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{f}\right)^{1/2}$

Cuando $f > 2Ma \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{2Ma}\right)^{1/2}$

Cuando $Mi < f < Ma \Rightarrow Fp = 1$

Ajuste por condición de forma

Por influencia de frente se tiene:

CALCULO DE "t" – influencia del frente:

Cuando $\frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar}\right)^{1/2}$

Cuando $a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$

Cuando $a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$

Formula Influencia del frente

De esta manera y teniendo como referencia el promedio adoptado de \$ 3.980.000, al aplicar el

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

factor indicado de 0,89 se tiene:

a:	3,85
s:	287,33
f:	74,63
ar:	10,00
Mi:	17,00
Ma:	30,00
Vum:	\$ 3.980.000
INFLUENCIA DEL FRENTE	
t:	0,89
Vup:	\$ 3.542.200
VR ADOPTADO	\$ 3.543.000

Valor adoptado por influencia del frente

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Se empleó el Método de Costo de Reposición. Dicha técnica busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo o de una edificación semejante a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, y restarle la depreciación acumulada.

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD (Ver Anexo de Tipologías Constructivas). La depreciación aplicada correspondió al Factor de Heidecke por estado de conservación.

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



TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	M2	2.5	8.09%	\$24,755.40	\$306,000.00	\$281,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998 expedido por el Ministerio de Hacienda, Crédito Público y Desarrollo Económico. El presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su expedición.

El valor asignado se considera aplicable siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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

En la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la estimación del valor comercial del inmueble, como elementos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físicos. Tales factores permiten fijar parámetros de comparación con predios similares del mercado inmobiliario.

la forma irregular del predio a manera de bandera que demanda ajuste por condición de forma, adquiriendo un menor valor por metro cuadrado de terreno.

Se consideraron las condiciones socioeconómicas urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto del avalúo. Dentro de estas se incluyen la estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

Se contemplaron 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.

Se tuvo presente la normatividad urbanística que cubre el sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

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



Se consideraron las características particulares del predio objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

Se tomaron en consideración las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

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

Las áreas fueron tomadas del registro topográfico suministrado por el IDU.

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

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



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 45 149 19

CHIP: AAA0159XDPA

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	18.93	\$3,543,000	\$67,068,990
ZONA DURA	M2	18.93	\$281,000	\$5,319,330
AVALÚO TOTAL				\$72,388,320

SON: SETENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

FECHA: 03 de Septiembre de 2021

Elaboró:

OSCAR JAMITH HUERTAS PABON
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-80541948

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-626479	Nomenclatura: AK 45 149 19	
Código Sector: 009104173500000009	Barrio: VICTORIA NORTE	Fecha Visita: 01-JUL-21
Número Avalúo: 2021 - 732	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 52991



Fachada Fachada



Vista General Costado de Manzana



Vista General Avenida Carrera 45



Zona Dura A Intervenir

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

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	AREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²	TELÉFONO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AK 45 128 55	CANODROMO	LOCAL COMERCIAL	\$1.797.873.210	0,22%	\$1.794.000.000	334,90	\$4.217.210	339,25	\$1.125.000	3187755709	7/07/2021	LOCAL COMERCIAL TIPO BODEGA, 10 M DE FRENTE * 30 M DE FONDO, DOBLE ALTURA, OFICINAS DE 90 M ² , BATERIA DE BAÑOS PARA BODEGA Y OFICINAS. RENTANDO \$9 MILLONES, ARRIENDA UN LOCAL DE 57 M ² EN \$2.500.000, PARA TOTAL DE RENTA DE \$11.500.000. NORMA UPZ 19 EL PRADO SN 7. EDIFICABILIDAD B. IMO: 70%. IMC: 40. ALTURA: 6 PISOS. TIPOLOGÍA CONTINUA. ANTEJARDÍN: 5,0 M.	
2	AK 45 143 35	PRADO PINZON	EDIFICIO COMERCIAL	\$2.300.000.000	4,35%	\$2.200.000.000	318,20	\$3.977.134	696,85	\$1.341.000	3123789804	7/07/2021	EDIFICIO COMERCIAL 3 PISOS: 1RO LOCAL COMERCIAL EN CERÁMICA CON DOS BAÑOS, 2DO PISO ESPACIO ABIERTO CON DOS BAÑOS, 3RO ESPACIO ABIERTO CON DOS BAÑOS. ARRIENDA \$15 MILLONES + IVA. TASA RENT: 0,65% - RENTA \$2.300 MILLONES. NORMA UPZ 19 EL PRADO SN 5. EDIFICABILIDAD B. IMO: 70%. IMC: 3,5. ALTURA: 6 PISOS. TIPOLOGÍA CONTINUA. ANTEJARDÍN: 5,0 M.	
3	CL 127B 45 05	CANODROMO	BODEGA COMERCIAL	\$2.770.000.000	6,14%	\$2.600.000.000	468,00	\$3.746.637	583,04	\$1.452.000	3108539933	7/07/2021	BODEGA COMERCIAL ESQUINERA, AREA DE OFICINAS, ESPACIO ABIERTO DE VITRINA PARA COMERCIALIZACIÓN O EXHIBICIÓN. ARRIENDA \$18 MILLONES + IVA. TASA RENTABILIDAD 0,65% - RENTA \$2.770.000.000. NORMA UPZ 19 EL PRADO SN 8. EDIFICABILIDAD C. IMO: 70%. IMC: 3,5. ALTURA: 6 PISOS. TIPOLOGÍA CONTINUA. ANTEJARDÍN: 5,0 M.	

PROMEDIO	\$3.980.327
DESVIACION ESTANDAR	\$235.303
COEFICIENTE DE VARIACION	5,91%
LIMITE SUPERIOR	\$4.215.630
LIMITE INFERIOR	\$3.745.024
VALOR ADOPTADO	\$3.980.000



ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Zona dura.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5,912,200.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 9,971,062.50
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 55,016,675.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 6,331,485.81
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 5,591,036.13
19	PERSONAL	\$ 12,933,324.00
COSTO DIRECTO		\$ 95,755,783.43
COSTO UNITARIO I		\$ 273,587.95
COSTO UNITARIO I		\$ 32,830.55
COSTO TOTAL		\$ 306,418.51
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)		\$ 306,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





PIN de Validación: b3540a89



<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) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80541948, 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 avaluador AVAL-80541948.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN 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. 	12 Jul 2019	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. 	12 Jul 2019	Régimen Académico	



PIN de Validación: b3540a89



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	01 Feb 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	12 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	12 Jul 2019	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: TV. 74 # 11A-15 TO 2-1004
Teléfono: 3158266694
Correo Electrónico: oscarj58@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 Urbanismo y Planeación Territorial - Fundación Universidad de América.

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) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80541948.

El(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN 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



PIN de Validación: b3540a89



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



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3540a89

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 diecisiete (17) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b0220a96



<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) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53007687, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53007687.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS 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. 	16 Jun 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. 	16 Jun 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. 	16 Jun 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. 	16 Jun 2017	Régimen Académico	



PIN de Validación: b0220a96



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 		16 Jun 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 		16 Jun 2017	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 		16 Jun 2017	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 		16 Jun 2017	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: CALLE 5B # 74 26

Teléfono: 3002038872

Correo Electrónico: leidycañonvargas@hotmail.com



PIN de Validación: b0220a96



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



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

Administrador de Empresas - Corporación Universitaria Unitec.

Especialista en Avaluos - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53007687.

Ei(la) señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS 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

b0220a96

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: c8780bb2



<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 evaluador 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			
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. 	30 Mar 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. 	30 Mar 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. 	30 Mar 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. 	30 Mar 2017	Régimen Académico	



PIN de Validación: c8780bb2



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 		30 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 		30 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 		30 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 		30 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 		30 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 		30 Mar 2017	Régimen



PIN de Validación: c8780bb2



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



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

Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: 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.

EI(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

c8780bb2

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: c8780bb2



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Dirección	AK 45 149 19		
CHIP	AAA0159XDPA	Registro Topográfico	52991

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 45 149 19	CHIP	AAA0159XDPA
Registro Topográfico	52991	Código Sector	009104 17 35 000 00009
Tipo Inmueble	BODEGA	Matrícula Inmobiliaria	050N20334681
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$1,051,116
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			\$1,051,116
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			\$1,051,116
SON: UN MILLON CINCUENTA Y UN MIL CIENTO DIECISEIS PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES:			

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

FECHA: 03 de Septiembre de 2021

Elaboró:

LEIDY CAÑON VARGAS
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-53007687

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



Dirección	AK 45 149 19		
CHIP	AAA0159XDPA	Registro Topográfico	52991

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$72,388,320
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$72,388,320
DAÑO EMERGENTE	\$1,051,116
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$1,051,116
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$73,439,436
SON: SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 03 de Septiembre de 2021

LUZ STELLA BARON CALDERON
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

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	AK 45 149 19		
CHIP	AAA0159XDPA	Registro Topográfico	52991

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

Dirección	AK 45 149 19		
CHIP	AAA0159XDPA	Registro Topográfico	52991
Avalúo Comercial	\$72,388,320		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$217,165
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$41,261
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			\$20,400
Gastos Escrituración			\$445,902
Porcentaje a aplicar	100%		\$445,902
Total Gastos de Escrituración			\$445,902
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.632%		\$457,494
Sistematización y Conservación documental	2%		\$9,150
Porcentaje a aplicar	50%		\$233,322
Total Gastos Registro			\$233,322
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$723,883
Porcentaje a aplicar	50%		\$361,942
Costos Administrativos	50%	\$19,900	\$9,950
Total Gastos Beneficencia			\$371,892
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$1,051,116

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	AK 45 149 19		
CHIP	AAA0159XDPA	Registro Topográfico	52991

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	AK 45 149 19		
CHIP	AAA0159XDPA	Registro Topográfico	52991

ANEXO B. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD, BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES SDP/CURADURÍA

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616		\$0	\$0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$0

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

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

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 45 149 19		
CHIP	AAA0159XDPA	Registro Topográfico	52991

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:



Dirección	AK 45 149 19		
CHIP	AAA0159XDPA	Registro Topográfico	52991

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: