

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 52483A, AVALUO 2022-0216

Fecha: 10-ago-22

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				
<p>El avalúo cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</p> 				
<p>Fecha solicitud revisión: <u>3/08/2022</u></p> <p>Fecha recibo revisión: <u>3/08/2022</u></p> <p>Fecha solicitud impugnación: _____</p> <p>Fecha recibo impugnación: _____</p>				

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



<b>INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO</b> www.idu.gov.co Correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel 3386660 - 3387555 - 3412214 Fax: 4443037	<b>Requerimiento IDU No:</b> <b>Radicado BTE No:</b> <b>Radicado ORFEO No:</b> 20225261367912	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR:

<b>Fecha de Radicado AAAA/MM/DD</b>	2022-08-01	<b>Canal de Recepción</b>	
<b>Remitente</b>	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECDD ( )	<b>Radicado Bogotá te Escucha</b>	
<b>Interesado</b>		<b>Documento de identidad</b>	9001277689
<b>Dirección de correspondencia</b>	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 - lbaron@catastrobogota.gov.co (D.C./BOGOTA)	<b>datos de contacto</b>	
<b>Dirección del requerimiento</b>	.- ( / )	<b>Barrio / Localidad</b>	/
<b>No Contrato de Obra / No Contrato de Interventoría</b>		<b>Tipo de Requerimiento</b>	
<b>Criterio</b>		<b>Subcriterio</b>	

### Descripción del Requerimiento

CONTRATO 1674-2021 - RESPUESTA SOLICITUD DE REVICION AVALUO COMERCIAL 2022 216 RT 52483A RADICADO IDU 20223251262191

### Seguimiento

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

RECIBIO A SATISFACCIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
	472 - NAYLA NAYANCY MURIEL CALDERON	
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](http://www.idu.gov.co). Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico [atnciudadano@idu.gov.co](mailto:atnciudadano@idu.gov.co). Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012.



Nayla Muriel &lt;472naylamuriel@gmail.com&gt;

---

**Fwd: INFORME DE AV. 2022-216 (EMAIL CERTIFICADO de avaluocomerciales@catastrobogota.gov.co)**

1 mensaje

---

**Servicios Postales Nacionales SA** <servicios.472@idu.gov.co>  
Para: Nayla Muriel <472naylamuriel@gmail.com>

1 de agosto de 2022, 15:43

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

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

Date: lun, 1 ago 2022 a la(s) 15:29

Subject: Fwd: INFORME DE AV. 2022-216 (EMAIL CERTIFICADO de avaluocomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: Servicios Postales Nacionales SA &lt;servicios.472@idu.gov.co&gt;

Buenas tardes, reenvío para radicar.  
Cordial saludo,

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

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

Date: lun, 1 ago 2022 a las 15:26

Subject: INFORME DE AV. 2022-216 (EMAIL CERTIFICADO de avaluocomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: &lt;correspondencia@idu.gov.co&gt;

Señores

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU

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

Cualquier solicitud de información o aclaración adicional, con gusto será atendida a través de la línea telefónica 601-2347600 Extensión 7600 o en el chat de la página Web de la Entidad [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co). Recuerde que para radicación de trámites y generación de certificaciones, la Unidad dispone del aplicativo catastro en línea al que se puede acceder mediante el enlace <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/cel/#/home>, así mismo si requiere atención personalizada puede solicitar su cita presencial o virtual a través de la aplicación agenda a un click dispuesta en el enlace <https://www.catastrobogota.gov.co/index.php/agenda/inicio-agenda>.

1. Cuando requerimos dar respuesta a trámites, incluir el siguiente párrafo al final del oficio:

Cualquier solicitud de información o aclaración adicional, con gusto será atendida a través de la línea telefónica 601-2347600 Extensión 7600 o en el chat de la página Web de la entidad [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co). Recuerde que para radicación de

trámites y generación de certificaciones, la Unidad dispone del aplicativo catastro en línea al que se puede acceder mediante el enlace <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/cel/#/home>, así mismo si requiere atención personalizada puede solicitar su cita presencial o virtual a través de la aplicación agenda a un click dispuesta en el enlace <https://www.catastrobogota.gov.co/index.php/agenda/inicio-agenda>. Para peticiones, quejas, reclamos o sugerencias diferentes a solicitud de trámites se encuentra disponible el aplicativo Bogotá te Escucha <https://bogota.gov.co/sdqs/>. Cabe aclarar que la recepción de recursos contra actos administrativos deben ser solicitados mediante cita presencial o a través de comunicación escrita radicada en la **AK 30 25 90** ventanilla de correspondencia Catastro, los propietarios o poseedores inscritos en la base catastral también podrán interponer los recursos a través del aplicativo Catastro en Línea en el enlace <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/cel/#/home>.

Cordial saludo

AVALUOS COMERCIALES

--

## 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](mailto:correspondencia@idu.gov.co)



--

**Servicios Postales Nacionales 4-72**

**Contrato idu-1540-201**

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU  
Teléfono: (57) (1) PBX 3445000-3386660

---

### 3 adjuntos

 **2022-216 AVALUO\_INDEMNIZACION RT52483A F.pdf**  
593K

 **INFORME\_TECNICO 2022-216.pdf**  
7208K

 **RTA REVISION AV 2022-216 RT 52483A F.pdf**  
362K



**UAECD**  
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 28-07-2022 21:43:56  
Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE52767 Fol:1 Anex:1  
**ORIGEN:** SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
**DESTINO:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)  
**ASUNTO:** Respuesta Revisi3n de Avalúo: 2022-216 Rad.UAEC.D. 2022ER24970  
**OBS:** Rad. 20223251262191

Bogotá D.C.,

**Doctora**  
**MARIA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO**  
Directora Técnica de Predios  
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU  
Calle 22 No. 6 – 27  
Bogotá D.C.  
Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2022-216 RT 52483A Radicado Cliente 20223251262191 Radicado UAEC.D 2022ER24970

Referencia: Proyecto Avalúos Comerciales e indemnizaciones (Avalúos de Referencia y Certificaciones de Cabida y Linderos) IDU - Contrato 1674- 2021

Respetada doctora María del Pilar:

De la manera más atenta y en repuesta a su comunicación donde solicita la revisión, corrección, modificación y/o confirmación, nos permitimos manifestar que:

**Observación:**

“(…)  
*Teniendo en cuenta la suspensión del Decreto 555 de 2021, se solicita corregir la reglamentación urbanística del informe de avalúo (según norma vigente) y realizar los ajustes metodológicos que esto implique. (…).”*

**Respuesta:**

Se realizó la revisión y modificación del capítulo de Norma Urbanísticas.

**Observación:**

“(…)  
*Si cambia el valor del avalúo (Terreno- Construcción), realizar los ajustes correspondientes. (…).”*

**Respuesta:**

No se realizaron modificaciones ni ajustes a los valores y/o cantidades.

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





**UAECD**  
Catastro Bogotá

Quedamos en disposición de aclarar cualquier duda respecto a lo actuado por nuestra dependencia en el caso objeto de este documento.

Cordialmente,

Firmado  
digitalmente por  
**LUZ STELLA BARON CALDERON**  
Subgerente de Información Económica

Anexo: 1 Carpeta  
Elaboró: Oswaldo Jiménez Mesa / SIE  
Revisó: Nelson Morales / SIE

Firmado digitalmente por OSWALDO JIMENEZ MESA  
Fecha: 2022.07.28 21:25:18 -0500

NELSON MORALES  
MORALES MELO

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



Dirección	AK 86 40A 50 SUR		
CHIP	AAA0052XLKC	Registro Topográfico	52483A

**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 86 40A 50 SUR	CHIP	AAA0052XLKC
Registro Topográfico	52483A	Código Sector	004562 19 03 000 00000
Tipo Inmueble	EDIFICIO	Matrícula Inmobiliaria	050S40522654
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$427,572
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$4,455,361
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$1,000,000
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
<b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>			<b>\$5,882,933</b>
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
<b>AVALÚO LUCRO CESANTE</b>			<b>\$0</b>
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$5,882,933
SON:	CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES: Aclara y reemplaza el avalúo 2022-216 de 9 de junio de 2022.			

*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:** 25 de Julio de 2022

Elaboró:

**JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ**  
 PROFESIONAL AVALUADOR  
 R.A.A. No. AVAL-1032419164

NELSON JAVIER  
 MORALES MELO

Firmado digitalmente por NELSON  
 JAVIER MORALES MELO  
 Fecha: 2022.07.29 15:55:19 -05'00'

**NELSON JAVIER MORALES MELO**  
 Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad  
 R.A.A. No. AVAL-80236711

Dirección	AK 86 40A 50 SUR		
CHIP	AAA0052XLKC	Registro Topográfico	52483A

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL**  
**LEY 1682 DE 2013**

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$23,184,460
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$23,184,460</b>
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$5,882,933
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$5,882,933</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$29,067,393</b>
SON: VEINTINUEVE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: Aclara y reemplaza el avalúo 2022-216 de 9 de junio de 2022.	

**FECHA:** 25 de Julio de 2022

 Firmado digitalmente  
 por LUZ STELLA

~~LUZ STELLA BARRON CALDERON~~

SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA


**NELSON JAVIER MORALES MELO**  
Firmado digitalmente por NELSON JAVIER MORALES MELO  
 Fecha: 2022.07.29 15:54:52 -05'00'
**NELSON JAVIER MORALES MELO**  
 Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad  
 R.A.A. No.AVAL-80236711

*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 86 40A 50 SUR		
CHIP	AAA0052XLKC	Registro Topográfico	52483A

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

Dirección	AK 86 40A 50 SUR		
CHIP	AAA0052XLKC	Registro Topográfico	52483A
Avalúo Comercial	\$23,184,460		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$69,553
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$13,215
Copias (12 paginas)	12	\$4,100	\$49,200
IVA Copias (19%)	19%		\$9,348
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$117,096
Recaudo a Terceros			\$21,400
Gastos Escrituración			\$221,265
Porcentaje a aplicar	100%		\$221,265
<b>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$221,265</b>
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.668%		\$154,872
Sistematización y Conservación documental	2%		\$3,097
Porcentaje a aplicar	50%		\$78,985
<b>Total Gastos Registro</b>			<b>\$78,985</b>
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$231,845
Porcentaje a aplicar	50%		\$115,922
Costos Administrativos	50%	\$22,800	\$11,400
<b>Total Gastos Beneficencia</b>			<b>\$127,322</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$427,572</b>

Fuente: Resolución N° 00755 del 26/01/2022, Resolución 02170 DEL 28/02/2022

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 86 40A 50 SUR		
CHIP	AAA0052XLKC	Registro Topográfico	52483A

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Traslado de acometida energía residencial monofásica. Reconexión del servicio (Incluye suspensión y reconexión)	1	\$378,357	\$378,357
Energía - Codensa	Traslado de acometida energía residencial trifásica. Reconexión del servicio (Incluye suspensión y reconexión)	1	\$537,764	\$537,764
Acueducto - EAAB	Traslado Acometida de 1/2" de Diametro Corrida de Cajilla para acometida de 1/2", Corte especial de servicio de acueducto desde la red, traslado de medidor	1	\$2,033,240	\$2,033,240
Gas Natural	Traslado	2	\$753,000	\$1,506,000
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$4,455,361</b>

Fuente: ENERGIA: Taifas Condensa vigencia 2022  
GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2022  
EAAB: Resolución No 040 del 17 de enero 2022.

Nota:

Dirección	AK 86 40A 50 SUR		
CHIP	AAA0052XLKC	Registro Topográfico	52483A

**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	1	\$1,000,000	\$1,000,000
<b>TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO</b>				<b>\$1,000,000</b>

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

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
<b>TOTAL GASTOS DE TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)</b>		<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 86 40A 50 SUR		
CHIP	AAA0052XLKC	Registro Topográfico	52483A

**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
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 86 40A 50 SUR		
CHIP	AAA0052XLKC	Registro Topográfico	52483A

**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
<b>TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA</b>			<b>\$0</b>

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
<b>TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES</b>			<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

**2022 - 216**

**RT No 52483A**

**DIRECCIÓN INMUEBLE**

**AK 86 40A 50 SUR**



**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 (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2022 - 266413 del 22 de Abril de 2022
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: EDIFICIO
- 1.5. CHIP: AAA0052XLKC
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 004562190300000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004562 - LLANO GRANDE
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 18/05/2022

## **2. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40522654

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

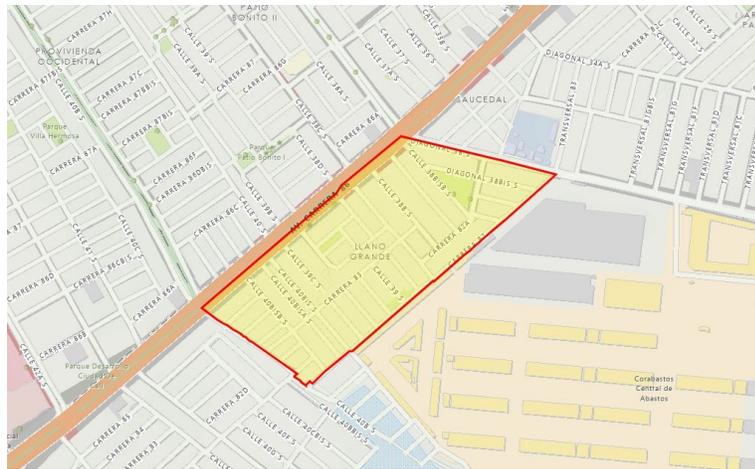
### **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 52483A de Enero de 2022.
AREAS	Registro topográfico No. 52483A de Enero de 2022.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2022 - 266413

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Localización Sector. Fuente mapas.bogota.gov.co

#### 4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Llano Grande, se ubica en la localidad octava (8) Kennedy, de la ciudad de Bogotá D.C, limita con:

- Por el norte: Con la Diagonal 38 Sur (DG 38 S), los sectores catastrales Saucedal (004560) y Corabastos (004547).
- Por el oriente: Con la Carrera 82 (KR 82), los sectores catastrales Corabastos (004547) y Chucua De La Vaca III (004619).

#### 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



- Por el occidente Con la Avenida Cali (AK 86), los sectores catastrales Patio Bonito II (004555) y Provivienda Occidental (004613).
- Por el sur: Con la Calle 40B Sur (CL 40B S), el sector catastral Chucua De La Vaca III (004619).

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial desarrollada en viviendas de 2, 3 y 4 pisos de altura, el comercio se desarrolla principalmente en los primeros pisos y especialmente por los corredores de la Avenida Cali (AK 86) y la Diagonal 38 Sur (DG 38 S). Se destacan sitios de interés cercanos como la Plaza de Mercado de Corabastos, el Humedal La Vaca, el Centro Comercial Milenio Plaza, así como almacenes de materiales de construcción y pinturas.

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente se considera baja. Es un sector consolidado en el área de actividad residencial y de comercio especializado, en el que se presentan algunas construcciones nuevas por autoconstrucción, y el mantenimiento o enlucimiento de algunas construcciones.

#### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral Llano Grande se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994. Al no tratarse de un predio con uso residencial, el inmueble objeto de avalúo no tiene asignado estrato.

#### 4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y vehicular; vías de dos carriles que en su mayoría se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento, que conectan el sector con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el sur, centro y norte de la ciudad.

La principal vía de acceso es la Avenida Ciudad de Cali (AK 86), sobre la cual opera el

Sistema Transmilenio y circulan numerosas rutas del Sistema Integrado de Transporte de Bogotá (SITP). También se destaca la Diagonal 38 Sur (DG 38 S). Por tales vías se accede al transporte público para trasladarse a los diversos sectores de la Ciudad.

#### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Con ocasión de la suspensión provisional del Decreto Distrital 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", dentro del proceso bajo radicado N° 11001333400520220006600, ordenada por el Juez Quinto Administrativo Oral del circuito Judicial de Bogotá D.C., Sección Primera, decisión judicial, la cual surtió efectos a partir del 16 de junio de 2022 y conforme con la normatividad existente, debe darse aplicación del anterior Plan de Ordenamiento Territorial establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004, que para este predio reglamenta lo siguiente:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 263 del 2010 - UPZ 80 Corabastos.
ÁREA ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con actividad económica en la vivienda
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Mejoramiento Integral
MODALIDAD	de intervención reestructurante. De intervención complementaria
SECTOR NORMATIVO	6
SUBSECTOR USO	IV
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
ALTURA MÁXIMA	3 pisos

#### 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE OCUPACIÓN	Resultante.
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	Resultante.
ANTEJARDÍN	No se exige.
AISLAMIENTO LATERAL	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2016, norma común a las UPZ.

### 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 y vecinal, Bienestar Social de escala zonal, de Culto de escala zonal, Equipamiento Deportivo y Recreativo de escala zonal), Servicios Urbanos Básicos (Seguridad Ciudadana defensa y justicia de escala zonal, Servicios de la Administración Pública de escala Zonal), Servicios Empresariales (Financieros de escala zonal), Servicios Personales (Alimentarios de escala zonal, Servicios Profesionales Técnicos Especializados de escala zonal y vecinal, Servicios de Comunicacion Masivos y Entretenimiento de escala zonal), y Comercio (Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales de hasta 2000 m2 de áreas de ventas de escala zonal, Tiendas de Barrio y Locales con área no mayor a 60 m2 de escala vecinal).

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

Industria, Equipamientos colectivos (Cultural de escala urbana, Bienestar Social de escala urbana), Servicios Empresariales (Financieros de escala metropolitana y urbana, a Empresas e Inmobiliarios de escala urbana, Servicios de logística de escala metropolitana y urbana), Servicios Personales (Parqueadero de escala urbana, Servicios turísticos de escala urbana), Servicios de Alto Impacto (Técnicos Especializados de escala zonal, Automotrices y Venta de Combustible de escalas urbana, metropolitana y zonal, de Diversión y Esparcimiento de escala urbana) y Comercio (Pesado de escala metropolitana y urbana).

### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

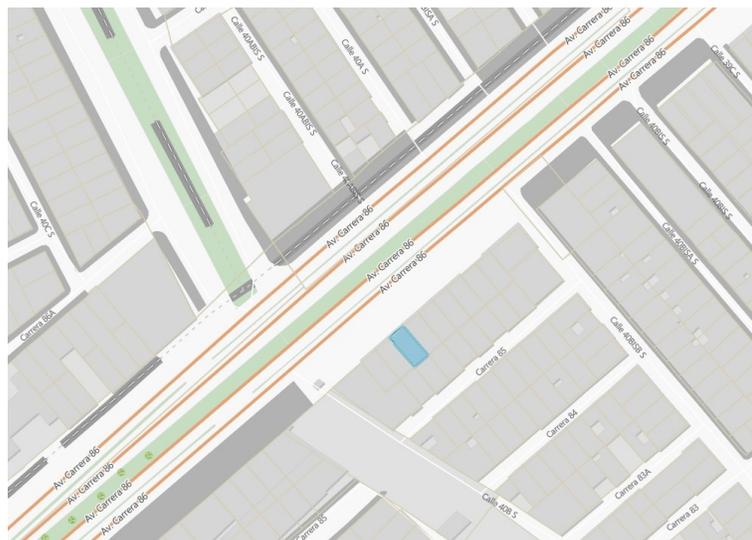
Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

El inmueble de referencia figura en el plano aprobado K35/4-00, del desarrollo BARRIO PINAR DEL RÍO II SECTOR. Se encuentra en estado LEGALIZADO a través de la Resolución 1996 del 22 de diciembre de 1994.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

El inmueble corresponde a un predio medianero con un frente en 6,00 m, con la Avenida Ciudad De Cali, entre la Calle 40 B Sur y Calle 40Bis B Sur. Corresponde a una construcción de cuatro (4) pisos de altura.



Localización Predio, Fuente:<https://mapas.bogota.gov.co/>

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

- Norte: 0,41 m, con predio identificado con RT N° 52484.
- Sur: 0,34 m, con predio identificado con RT N° 52482.

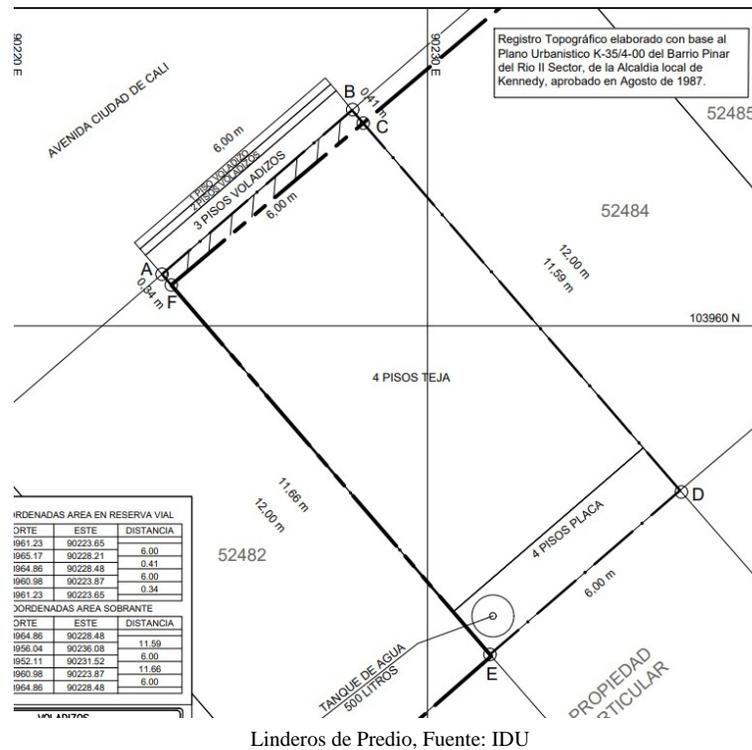
### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

- Oriente: 6,00 m, con el mismo predio.
- Occidente: 6,00 m, con la Avenida Ciudad De Cali.

Linderos Generales:

- Norte: 12,00 m, con predio identificado con RT N° 52484.
- Sur: 12,00 m, con predio identificado con RT N° 52482.
- Oriente: 6,00 m, con Propiedad Particular.
- Occidente: 6,00 m, con la Avenida Ciudad De Cali.



### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

### 6.5. FRENTE

## Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
 Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

6,00 m, con la Avenida Ciudad De Cali.

#### 6.6. FONDO

12,00 m.

#### 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	2.25
SOBRANTE	69.75
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>72.00</b>

#### 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

### 7.1. DESCRIPCIÓN

Construcción de cuatro (4) pisos de altura, con frente de 6,00 m, con Avenida Ciudad de Cali; destinado en primer nivel a uso comercial. En segundo nivel a uso residencial. En tercer nivel a uso residencial. En cuarto nivel a uso residencial. Es una construcción levantada en el año 1987 y una edad aproximada de 35 años, constatada en la visita y verificada en el SIIC.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Aparentemente zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Concreto.
CUBIERTA	Cubierta mixta, teja en fibrocemento, placa de concreto, teja plástica. con estructura metálica.

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

ACABADOS	
FACHADA	Buena, en pañete y pintura, con ventanería mediana en metal y puertas, rejas en metal.
MUROS	Los muros tienen acabados mixtos en pañete, pintura, enchape, bloque a la vista.
DESCRIPCIÓN PISOS	Los pisos presentan acabados mixtos, baldosa cerámica, cemento, baldosa terrazo, retal de marmol.
CIELO RASO	El cielo raso presenta acabados en, pvc.
COCINA	Cocina (1): De tamaño mediano, con paredes en baldosa cerámica, pisos en baldosa terrazo, con mobiliario bueno, con mesón en baldosa, con mueble superior e inferior en madera. conservación buena. Cocina (2): De tamaño mediano, con paredes en baldosa cerámica, pisos en baldosa cerámica, con mobiliario sencillo, con mesón en acero, con mueble superior madera. conservación buena. Cocina (3): De tamaño pequeño, con paredes en baldosa cerámica, pisos en baldosa cerámica, con mobiliario sencillo, con mesón en baldosa, con mueble superior madera. conservación buena.
BAÑO	Baño (1): De tamaño pequeño, con paredes en baldosa cerámica, pisos en baldosa terrazo, con mobiliario sencillo, dos servicios, sin división. conservación regular. Baño (2): De tamaño pequeño, con paredes en baldosa cerámica, pisos en baldosa cerámica, con mobiliario sencillo, tres servicios, sin división. conservación buena. Baño (3): De tamaño mediano, con paredes en baldosa cerámica, pisos en baldosa cerámica, con mobiliario sencillo, tres servicios, sin división. conservación buena. Baño (4): De tamaño mediano, con paredes en baldosa cerámica, pisos en baldosa cerámica, con mobiliario sencillo, tres servicios, sin división. conservación buena. Baño (5): De tamaño mediano, con paredes en baldosa cerámica, pisos en baldosa cerámica, con mobiliario sencillo, tres servicios, sin división. conservación buena. Baño (6): De tamaño pequeño, con paredes en enchape a media altura, pisos en baldosa terrazo, con mobiliario regular, un servicio, sin división. conservación regular.
PUERTAS INTERNAS	Puertas en mixta(madera y aluminio).

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

PUERTAS EXTERNAS	Puertas en mixta(madera y aluminio).
VENTANERIA	Metálica.
ENTREPISO	Placa de concreto y liviana.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	En primer nivel: 2 locales comerciales, 2 baños. En segundo nivel: oficina, 2 habitaciones, 1 baños, cocina. En tercer nivel: 2 cocinas, comedor, baño, 3 habitaciones, sala comedor. En cuarto nivel: terraza cubierta.
EDAD (Vetustez)	35 años para primer nivel. 35 años para segundo nivel. 35 años para tercer nivel. 4 años para cuarto nivel.
REMODELACIONES	No aplica.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

## 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCIÓN PISO 1	35	2.25	2.25	69.75	72
CONSTRUCCIÓN PISO 2 Y 3	35	12.92	12.92	139.5	152.42
CONSTRUCCIÓN PISO 4	4	8.26	8.26	69.75	78.01

## 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

## 7.4. OTROS

No aplica

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

## 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 determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

### 8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restandole la depreciación acumulada. Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

### 8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

## 9. AVALÚO

### 9.1. VALOR DEL TERRENO

#### URBANO NO PROTEGIDO

Se realizó un estudio de mercado con predios en oferta de similares características físicas localizadas en el sector catastral y en sectores aledaños, a los que se les descontó el valor de la construcción. A los valores resultantes por m<sup>2</sup> de terreno se les realizó un análisis, según lo

contemplado en el Artículo 11° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC - DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES, con esta información económica se procedió a calcular el valor comercial unitario del terreno del predio objeto de estudio.

El estudio fue realizado sobre el corredor de la Avenida Ciudad de Cali, entre la Avenida Villavicencio y la Avenida de las Américas, y de forma concomitante en el eje comercial de la Calle 38 Sur y Diagonal 38, en los sectores catastrales denominados Chucua de la Vaca III, Patio Bonito, Patio Bonito II y Llano Grande en donde se encontraron cinco (5) ofertas de predios en venta con las características descritas lo que las hace comparables al predio en estudio.

Se realizó la respectiva depuración de las ofertas con el objeto de calcular el valor del terreno para cada uno de los ítems de la muestra. Se verificó que el valor de terreno se halla dentro del rango de \$3.012.367 y \$3.258.211, con un promedio igual a \$3.315.289 y un coeficiente de variación de 3,98% lo que implica que la muestra es heterogénea.

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
AK 86 38A 35 SUR	\$600,000,000.00	\$560,000,000.00	6.67%	396.00	\$583,000.00	105.00	\$2,954,902.86
				35.20	\$536,000.00		
AK 86 38D 15 SUR	\$480,000,000.00	\$470,000,000.00	2.08%	36.00	\$871,000.00	87.30	\$3,182,563.57
				82.70	\$811,000.00		
				131.10	\$715,000.00		
CL 39C SUR 83A 89	\$650,000,000.00	\$635,000,000.00	2.31%	117.80	\$734,000.00	121.20	\$3,282,161.72
				277.60	\$543,000.00		
DG 38 SUR 85 15	\$630,000,000.00	\$580,000,000.00	7.94%	172.20	\$1,401,000.00	81.60	\$3,173,122.55
				88.20	\$905,000.00		
AK 86 40B 54 SUR	\$920,000,000.00	\$920,000,000.00	0.00%	39.95	\$598,000.00	189.00	\$3,083,694.60
				189.57	\$1,330,000.00		
				42.24	\$1,448,000.00		

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,135,289.06</b>
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	<b>\$122,921.72</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>3.92%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$3,258,210.78</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$3,012,367.34</b>
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</b>	<b>1.47</b>

Con respecto a la localización de los predios en oferta, se observa que de los cinco (5) predios, uno (1) se localiza sobre el corredor comercial de la Diagonal 38 Sur, mientras que los restantes cuatro (4) predios se localizan sobre la Avenida Ciudad de Cali en ambos costados del corredor.

La oferta 1 con dirección AK 86 40B 54 SUR, corresponde a un predio de dos niveles de altura ubicado en el sector de Chucua de la Vaca III, costado oriental de la Avenida Ciudad de Cali. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$3.083.695.

La oferta 2 con dirección AK 86 38A 35 SUR, corresponde a un predio de cuatro niveles de altura ubicado en el sector de Patio Bonito, costado occidental de la Avenida Ciudad de Cali. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$2.954.903.

La oferta 3 con dirección AK 86 38D 15 SUR, corresponde a un predio de tres niveles de altura ubicado en el sector de Patio Bonito II, costado occidental de la Avenida Ciudad de Cali. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$3.182.564.

La oferta 4 con dirección CL 39C SUR 83A 89, corresponde a un predio esquinero de dos niveles de altura ubicado en el sector de Llano Grande, costado oriental de la Avenida Ciudad de Cali. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$3.083.695.

La oferta 5 con dirección DG 38 SUR 85 15, corresponde a un predio de dos niveles de altura ubicado en el sector de Llano Grande, sobre la Diagonal 38 Sur. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$3.083.695.

Como se puede observar, los valores de terreno convergen a cifras cercanas a \$3.135.000 por metro cuadrado. Así las cosas, para el predio objeto de estudio localizado sobre el eje comercial de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali), se adopta un valor de terreno por metro cuadrado de \$3.135.000.

## 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

En donde:

$V_c$  = Valor comercial

$C_t$  = Costo total de la construcción.

$D$  = Depreciación

$V_t$  = Valor del terreno.

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini.

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

**Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini**

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
CONSTRUCCIÓN PISO 1	2.25	35	100	35.00%	2.5	29.78%	\$390,713.60	\$1,312,000.00	\$921,000.00
CONSTRUCCIÓN PISO 2 Y 3	12.92	35	100	35.00%	2.5	29.78%	\$300,480.20	\$1,009,000.00	\$709,000.00
CONSTRUCCIÓN PISO 4	8.26	4	70	5.71%	2.5	10.87%	\$72,285.50	\$665,000.00	\$593,000.00

**9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES**

No aplica

**10. CONSIDERACIONES GENERALES**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales.

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que 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.

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

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



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, la cual permite conectividad con el resto de la ciudad.

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

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

Las áreas fueron tomadas del Registro Topográfico suministrado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, como parte de los insumos fundamentales anexos a la radicación de solicitud de avalúo comercial.

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

Los datos de área y características propias de los inmuebles que hacen parte de las ofertas utilizadas para este avalúo, corresponden a las aportadas por el oferente del inmueble.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 86 40A 50 SUR

CHIP: AAA0052XLKC

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	2.25	\$3,135,000	\$7,053,750
CONSTRUCCIÓN PISO 1	M2	2.25	\$921,000	\$2,072,250
CONSTRUCCIÓN PISO 2 Y 3	M2	12.92	\$709,000	\$9,160,280
CONSTRUCCIÓN PISO 4	M2	8.26	\$593,000	\$4,898,180
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$23,184,460</b>

**SON:** VEINTITRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

**FECHA:** 25 de Julio de 2022

Elaboró:

*Oswaldo Jiménez*  
Firmado digitalmente por  
OSWALDO JIMENEZ MESA  
Fecha: 2022.07.28  
23:23:54 -05'00'

**OSWALDO JIMENEZ MESA**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-80227347

NELSON JAVIER  
MORALES MELO  
Firmado digitalmente por  
NELSON JAVIER MORALES MELO  
Fecha: 2022.07.29 15:56:00 -05'00'

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **NELSON JAVIER MORALES MELO**  
R.A.A. No. AVAL-80236711

Anexos:

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

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

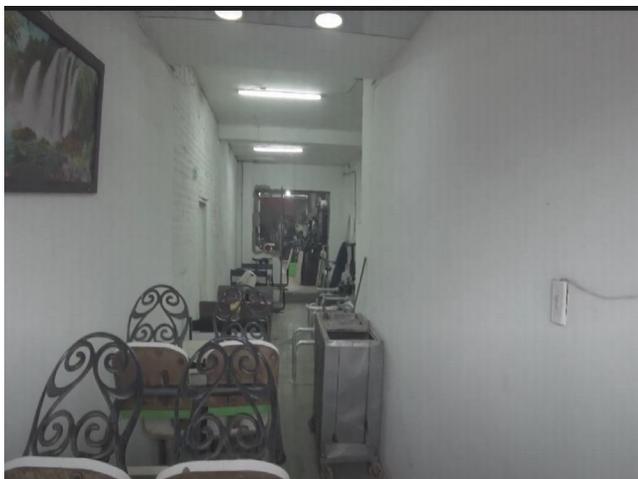
<b>Radicación:</b> 2022-266413	<b>Nomenclatura:</b> AK 86 40A 50 SUR	
<b>Código Sector:</b> 004562190300000000	<b>Barrio:</b> LLANO GRANDE	<b>Fecha Visita:</b> 18-MAY-22
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 216	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 52483A



**01\_ENTORNO**



**02\_FACHADA**



**03\_LOCAL 2**



**04\_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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-266413	<b>Nomenclatura:</b> AK 86 40A 50 SUR		
<b>Código Sector:</b> 004562190300000000	<b>Barrio:</b> LLANO GRANDE	<b>Fecha Visita:</b> 18-MAY-22	
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 216	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b>	52483A



**05\_LOCAL 1**



**06\_ZONA DE LAVADO**



**07\_BAÑO**



**08\_HALL**

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

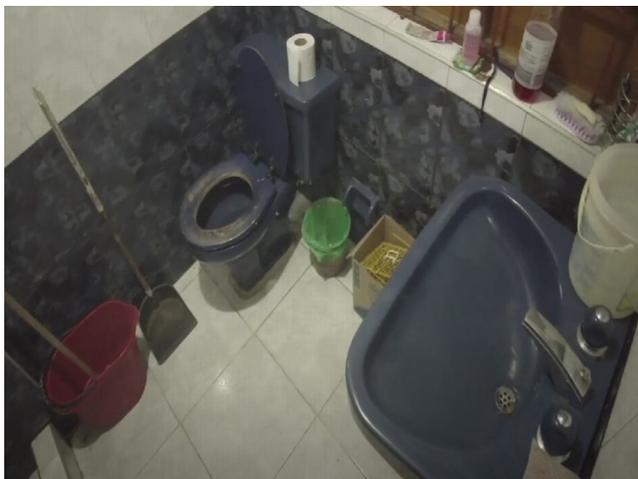
<b>Radicación:</b> 2022-266413	<b>Nomenclatura:</b> AK 86 40A 50 SUR	
<b>Código Sector:</b> 004562190300000000	<b>Barrio:</b> LLANO GRANDE	<b>Fecha Visita:</b> 18-MAY-22
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 216	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 52483A



**09\_OFICINA**



**10\_HABITACIÓN 1**



**11\_BAÑO**



**12\_HABITACIÓN 2**

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-266413	<b>Nomenclatura:</b> AK 86 40A 50 SUR	
<b>Código Sector:</b> 004562190300000000	<b>Barrio:</b> LLANO GRANDE	<b>Fecha Visita:</b> 18-MAY-22
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 216	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 52483A



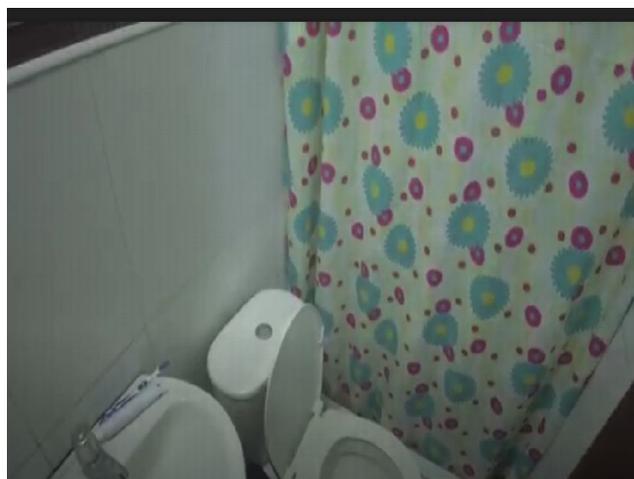
**13\_COCINA**



**14\_COCINA**



**15\_COMEDOR**



**16\_BAÑO**

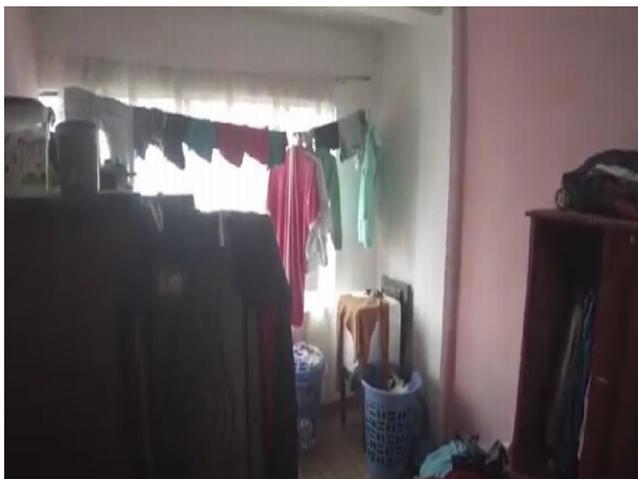
**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-266413	<b>Nomenclatura:</b> AK 86 40A 50 SUR		
<b>Código Sector:</b> 004562190300000000	<b>Barrio:</b> LLANO GRANDE	<b>Fecha Visita:</b> 18-MAY-22	
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 216	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b>	52483A



**17\_HABITACIÓN 3**



**18\_HABITACIÓN 4**



**19\_SALA COMEDOR**



**20\_COCINA**

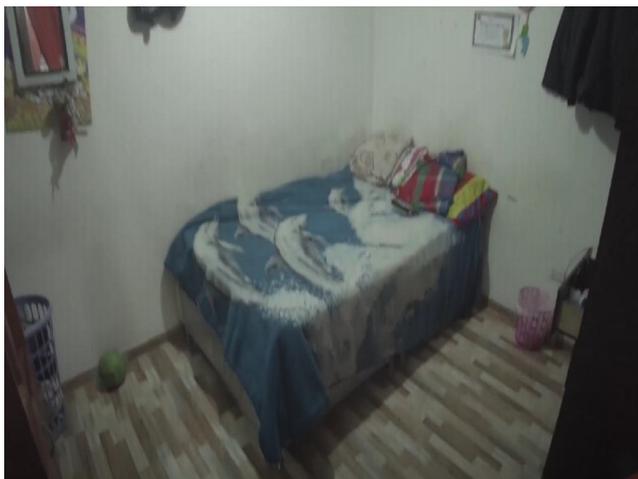
**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-266413	<b>Nomenclatura:</b> AK 86 40A 50 SUR		
<b>Código Sector:</b> 004562190300000000	<b>Barrio:</b> LLANO GRANDE	<b>Fecha Visita:</b> 18-MAY-22	
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 216	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b>	52483A



**21\_HABITACIÓN 5**



**22\_BAÑO**



**23\_BAÑO**



**24\_TERRAZA**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 216 RT N° 52483A

### Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	BODEGA	AK 86 40B 54 SUR	\$ 920,000,000	0.00%	\$ 920,000,000	189	\$ 3,083,694.6	39.95	598000		JOHAN LOZANO	3102219862	27-APR-22	Bodega doble altura, estructura en concreto, cubierta en placa, con dos baños y oficina. El segundo piso cuenta con bodega auxiliar, baño, una cocina y una habitación.	
								189.57	1330000						
								42.24	1448000						
2	CASA	AK 86 38A 35 SUR	\$ 600,000,000	6.67%	\$ 560,000,000	105	\$ 2,954,902.86	396.00	583000		CAMILO	3107933394	27-APR-22	"Vivienda en Tipo 3, con un Área construida promedio hasta 200 m², con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco, de 4 habitación(es), cuenta con 2 baño(s), y 1 cocina(s), y la Cubierta en teja."	
								35.20	536000						
3	CASA DE MIXTO	USOAK 86 38D 15 SUR	\$ 480,000,000	2.08%	\$ 470,000,000	87.3	\$ 3,182,563.57	36.00	871000		DANIELA GONZALEZ	3204548672	27-APR-22	Tres pisos, en el primer piso bodega y local comercial, en el segundo piso un apartamento con cuatro alcobas, sala, comedor, un baño, cocina integral, patio de ropas con zona de lavandería, en el tercer piso sala comedor, dos alcobas, un baño, una cocina, terraza.	
								82.70	811000						
								131.10	715000						
4	CASA DE MIXTO	USOCL 39C SUR 83A 89	\$ 650,000,000	2.31%	\$ 635,000,000	121.2	\$ 3,282,161.72	117.80	734000		GILBERTO	3115148392	27-APR-22	Casa de tres pisos, con local en primer piso con baño. En los pisos 2 y 3 cuenta con tres apartamentos que se conforman de dos habitaciones, sala, comedor, cocina, baño.	
								277.60	543000						
5	BODEGA	DG 38 SUR 85 15	\$ 630,000,000	7.94%	\$ 580,000,000	81.6	\$ 3,173,122.55	172.20	1401000		JOSE ORTIZ	3212032419	27-APR-22	Construcción comercial de 3 pisos. El primer piso cuenta con un local comercial para bar-restaurante, el segundo es una bodega o deposito para el local. Cuenta con apartamentos en el tercer piso.	
								88.20	905000						

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

**ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
CONSTRUCCIÓN PISO 1		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 58,012,133.50
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 24,061,487.59
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 99,569,631.61
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 41,525,942.66
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 4,823,684.32
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,215,060.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 13,878,241.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 28,824,600.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 19,562,694.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 2,406,001.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 463,475.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2,588,786.72
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 198,732.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 445,854.00
16	CERRAJERÍA	\$ 462,556.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,939,677.28
19	PERSONAL	\$ 45,504,150.00
COSTO DIRECTO		\$ 351,482,706.68
COSTO UNITARIO I		\$ 1,171,609.02
COSTO UNITARIO I		\$ 140,593.08
COSTO TOTAL		\$ 1,312,202.10
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		<b>\$ 1,312,000.00</b>

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
CONSTRUCCIÓN PISO 2 Y 3		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 7,479,032.81
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 15,760,551.07
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 51,395,444.62
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 25,722,464.98
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,992,727.38
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,724,503.10
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 13,181,417.10
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3,384,340.19
9	CUBIERTA	\$ 8,917,605.71
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 20,803,718.34
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 10,618,935.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 7,812,413.52
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,592,514.24
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 685,890.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 10,630,095.16
16	CERRAJERÍA	\$ 827,809.00
17	EXTERIORES	\$ 4,105,599.37
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,791,261.57
19	PERSONAL	\$ 46,636,920.00
COSTO DIRECTO		\$ 243,063,243.17
COSTO UNITARIO I		\$ 1,008,561.17
COSTO UNITARIO II		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 1,008,561.17
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		<b>\$ 1,009,000.00</b>

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA**

**CONSTRUCCIÓN PISO 4**

<b>Capítulo</b>	<b>Descripción</b>	<b>Total capítulo</b>
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 422,300.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 678,114.50
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 168,210.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 3,629,625.00
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	\$ 2,153,910.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 2,812,825.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,872,603.44
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 66,800.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 239,118.00
16	CERRAJERÍA	\$ 67,200.00
17	EXTERIORES	\$ 168,210.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 631,854.48
19	PERSONAL	\$ 1,939,998.60
COSTO DIRECTO		\$ 14,850,769.02
COSTO UNITARIO I		\$ 594,030.76
COSTO UNITARIO I		\$ 71,283.69
COSTO TOTAL		\$ 665,314.45
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		<b>\$ 665,000.00</b>

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





PIN de Validación: b29c0a54



<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) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80227347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80227347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b29c0a54



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b29c0a54



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 144 # 13 - 62 INT. 11  
Teléfono: 3015055650  
Correo Electrónico: oswaldo.jimenez.mesa@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80227347.**

**El(la) señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA 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**

**b29c0a54**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: ae330a9e



<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) JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032419164, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1032419164.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**07 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**07 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**07 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae330a9e



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**08 Ago 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**07 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**07 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**08 Ago 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae330a9e



## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**08 Ago 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CL 55 # 14 - 47 AP 202  
Teléfono: +573212093026  
Correo Electrónico: [juanalvarado321@gmail.com](mailto:juanalvarado321@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) **JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **1032419164**.

El(la) señor(a) **JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ** 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**

**ae330a9e**



PIN de Validación: ae330a9e



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b99a0b0a



<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) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80236711, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80236711.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b99a0b0a



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b99a0b0a



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: AC 53 N° 46 - 34 APTO 506  
Teléfono: 3114468680  
Correo Electrónico: njmoralesm@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesta- 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) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80236711.**

**El(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO 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**

**b99a0b0a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal