

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
Nombre del funcionario que realiza la verificación: <u>DIEGO ANDRES GARCIA GUERRERO</u> Empresa Contratista: <u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u> Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: <u>49129</u> Fecha: <u>21-nov-22</u>				
Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información:				
<i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i>				
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	x		
2	Nombre de(los) propietario(s)		x	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	x		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	x		
5	Solicitante del avalúo	x		
6	Cédula catastral	x		
7	Linderos	x		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	x		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		x	
10	Copia del plano de predio o predios	x		
11	Reglamentación urbanística	x		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	x		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	x		
14	Localización	x		
15	Topografía	x		
16	Forma del inmueble	x		
17	Método de avalúo según resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	x		
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	x		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	x		
20	Estimación del coeficiente de asimetría		x	
21	Límites superior e inferior	x		
22	Dotación de infraestructura de servicios	x		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			x
24	Estratificación	x		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	x		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	x		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	x		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	x		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	x		
30	Número de pisos de la construcción.	x		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		x	
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)		x	
33	Consideraciones para la estimación de valor.	x		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	x		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	x		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	x		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			x
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	x		
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	x		
OBSERVACIONES				
El avalúo cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.				
Fecha solicitud revisión: _____ 21/11/2022 _____ Fecha recibo revisión: _____ 21/11/2022 _____ Fecha solicitud impugnación: _____ Fecha recibo impugnación: _____				

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



INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co correo electrónico: atciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel.: 3386660-3387555-3412214 -Fax 4443037	Requerimiento IDU No: Radicado BTE No:  Radicado ORFEO No: 20225262005212	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR: 
--	---	--

Fecha de Radicado: AAAA/MM/DD	2022-11-15	Canal de recepción:	Virtual
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAEC ()	Radicado Bogotá te Escucha No:	
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:	6012347600
Dirección del Requerimiento:		Barrio / Localidad:	/
No. Contrato de Obra / No. Contrato de Interventoría:		Tipo del Requerimiento:	
Criterio		Subcriterio:	

Descripción del requerimiento
CONTRATO IDU-1682-2020-RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACION DE AVALUO COMERCIAL
Seguimiento

Objeto del Contrato:	Datos del Contacto del Punto IDU	
	Residente social	
	Dirección	
	Teléfono	
	Email	
	Horario de Atención	

RECIBIO A SATISFACIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
	472 - INGRY ESTRELLA CASTRO PEREZ	
CIUDADANO	Residente Social - CONTRATISTA	Residente Social - INTERVENTORIA

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

[Abrir Archivo Pdf](#)

COLOCAR PDF COMO IMAGEN DEL RADICADO



Ingrý Castro <472ingrycastro@gmail.com>

Fwd: INFORME AVALUO 2022-548 RT 49129 (EMAIL CERTIFICADO de avaluocomerciales@catastrobogota.gov.co)

1 mensaje

Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>
Para: Ingrý Castro <472ingrycastro@gmail.com>

15 de noviembre de 2022, 10:26

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

De: **Correspondencia IDU** <correspondencia@idu.gov.co>
Date: mar, 15 nov 2022 a la(s) 09:29
Subject: Fwd: INFORME AVALUO 2022-548 RT 49129 (EMAIL CERTIFICADO de avaluocomerciales@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: mar, 15 nov 2022 a las 9:26
Subject: INFORME AVALUO 2022-548 RT 49129 (EMAIL CERTIFICADO de avaluocomerciales@catastrobogota.gov.co)
To: <correspondencia@idu.gov.co>

Señores

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Respetuoso saludo.

El presente mensaje tiene adjunta una comunicación electrónica. Favor mencionar nuestro radicado en su respuesta.

Esta dirección de e-mail es utilizada solamente para envíos automáticos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Por favor NO conteste NI presente consultas, solicitudes y/o aclaraciones por este correo electrónico ya que no podrán ser atendidas.

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. 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>.

Atentamente,

AVALUOS COMERCIALES
Subgerencia Información Económica

CORRESPONDENCIA

Subdirección Técnica de Recursos Físicos
Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
Calle 22 # 6 27 - CP: 110311
Teléfono: (57) (1) PBX 3386660 ext. 1105-1119-1147
correspondencia@idu.gov.co

-----
*Servicios Postales Nacionales 4-72***Contrato idu-1540-201**

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

3 archivos adjuntos **OFICIO_APROBACION 2022-548 F.pdf**
168K **INFORME_TECNICO 2022-548.pdf**
5901K **2022-548 _INDEMNIZACION RT 49129 F.pdf**
2898K



UAECD
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 09-11-2022 18:08:31

Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE83307 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 49129 Rad.UAEC.D. . Proyecto IDU -

OBS: Rad.20223251510121 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2022-548

Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

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

Respetado(a) Doctor(a):

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

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
49129	2022- 548	2022- 747731	AC 13 14 17 OF 405	2022ER33607

Cordialmente,

Firmado
digitalmente por
**LUZ STELLA BARON
CALDERON**

Subgerente Información Económica

lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA

Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574



2022 - 548

RT No 49129

DIRECCIÓN INMUEBLE

AC 13 14 17 OF 405



**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 - 747731 del 14 de Septiembre de 2022
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: OFICINA
- 1.5. CHIP: AAA0034JHCN
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 004103011500104005
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004103 - VOTO NACIONAL
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 10/10/2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00721658

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 49129 de septiembre de 2020.
AREAS	Registro topográfico No. 49129 de septiembre de 2020.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Escritura 0778 del 30 de mayo de 1983 de la Notaria 31 de Bogotá D.C
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2022 - 747731

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/>

4.1. DELIMITACIÓN

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

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



- Por el norte: La Avenida Colón (AC 13), los sectores catastrales San Victorino (006105) y El Listón (006106).
- Por el oriente: La Avenida Caracas (AK 14), los sectores catastrales Santa Inés (003107) y La Capuchina (003108).
- Por el occidente La Carrera 19 (KR 19), los sectores catastrales La Pepita (004110) y La Sabana (004102).
- Por el sur: La Calle 8 (CL 8) y la Calle 8A (CL 8A), el sector catastral La Estanzuela (004104).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por ser una zona de actividad comercial con algunas zonas de uso residencial, el comercio principalmente se desarrolla sobre los ejes de la Avenida Calle 13, la Calle 10, Calle 11 y la Carrera 17, la Avenida Mariscal Sucre (KR 18) y Carrera 19 (KR 1 9), en ambos costados, se destacan principalmente la cercanía al San Andresito de San José, al comercio de San Victorino, Estación de Bomberos Mártires, Hospital de San José, las estaciones de Transmilenio de la Avenida Calle 13 y Jiménez. El Sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción, con edificaciones de diferentes tipologías y alturas 1, 2, 3 y 4 pisos de altura algunos de 5 pisos de altura.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector e inmediaciones, se presenta una actividad edificadora baja, en la que solo se encuentran proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes principalmente para comercio.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral Voto Nacional se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico tres (3), 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

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



con vías de acceso por donde circula el transporte público y vehicular, vías de dos carriles que en su mayoría se encuentran en regular 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 Caracas (AK 14), la Avenida Mariscal Sucre (AK 1 8), la Avenida Colón (AC 13) y la Carrera 17 (KR 17), vías por las cuales circula el transporte público de acceso y salida al sector y alrededores, las cuales se encuentran en regular estado de conservación y mantenimiento.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, cuenta con acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

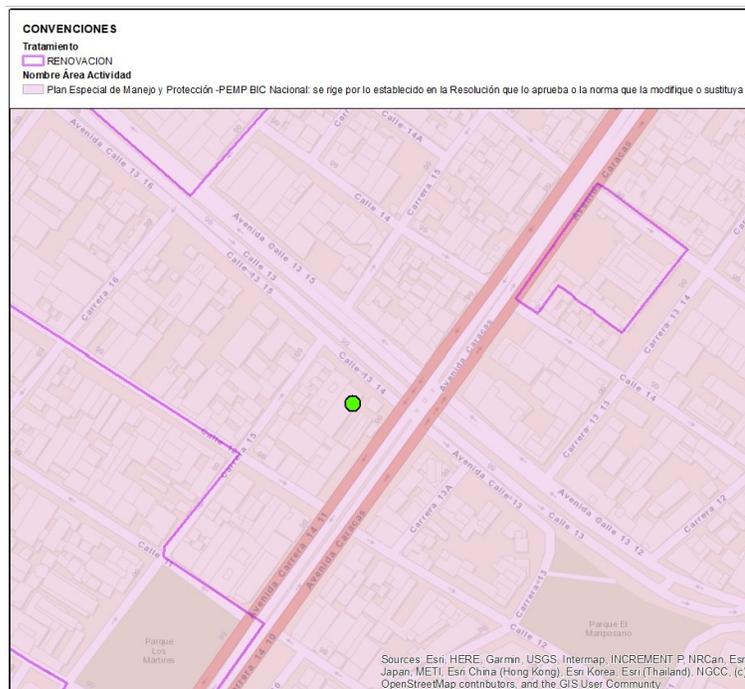
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, el cual se "Adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá"-POT, el predio objeto de avalúo se reglamenta:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	23 CENTRO HISTORICO
ÁREA ACTIVIDAD	Plan especial de Manejo y Proteccion - PEMP BIC Nacional
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	1,3
NUMERO DE PISOS	La altura máxima es la resultante de la correcta aplicación de las normas del tratamiento urbanístico.
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No exige

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Fuente: Decreto 555 de 2021.

5.1. USOS PRINCIPALES

El predio hace parte del Área de Actividad Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP BIC Nacional, en razón a lo anterior se rige por lo establecido en la Resolución 0088 del 06 de abril de 2021 " por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del centro Histórico de Bogotá declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional ", según el cual hace parte de área de actividad AA-M3 el cual tiene los siguientes usos:

-Residencial: Vivienda Unifamiliar y/o bifamiliar, vivienda multifamiliar y vivienda colectiva y comunitaria.

-Comercio y servicios: Comercio y servicios generales, servicios artísticos y recreativos, servicios de alojamiento turísticos y servicios de oficinas.

-Industrial

-Integración Social

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



- Participación social ciudadana e igualdad de oportunidades
- Servicios de la administración pública.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

El predio hace parte del Área de Actividad Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP BIC Nacional, en razón a lo anterior se rige por lo establecido en la Resolución 0088 del 06 de abril de 2021 " por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del centro Histórico de Bogotá declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional ", según el cual hace parte de área de actividad AA-M3 el cual tiene los siguientes usos:

- Comercio y servicios: Servicios de parqueaderos
- Educación básica, media y técnica
- Educación superior
- Cultura de escala urbana y zonal
- Salud de escala zonal
- Deportivos y recreativos de escala urbana y zonal

5.3. USOS RESTRINGIDOS

No registra usos restringidos.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Las Áreas de Integración Multimodal (AIM) se definen de la siguiente forma de acuerdo con el Decreto 555 de 2021:

- ARTÍCULO 161 - INFRAESTRUCTURA DE SOPORTE A LA RED DE TRANSPORTE

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



PÚBLICO DE PASAJEROS: La infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros permite el funcionamiento básico del transporte público, así como la prestación efectiva del servicio de transporte público de pasajeros y el mantenimiento y operación de la flota de transporte. Se encuentra conformada por:

(...) 4 - **ÁREAS DE INTEGRACIÓN MULTIMODAL.** Son ámbitos de gestión alrededor

de la infraestructura de acceso y tránsito (estaciones y portales de los sistemas de alta y media capacidad), que permiten la integración de los diferentes modos y la articulación de los sistemas de transporte del Distrito, en el marco de estrategias de desarrollo orientado al transporte sostenible, aplicando captura de valor, con diseños que permitan la accesibilidad universal, con mezcla de usos y servicios conexos para generar vitalidad urbana, dinámicas de proximidad y aportar a la consolidación del sistema del cuidado y servicios sociales - Según el numeral 9 del artículo 166 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., los predios incluidos en las Áreas de Integración Multimodal (AIM) podrán desarrollarse de manera individual en el marco de su respectiva Área de Actividad y con las edificabilidades básicas aplicables a la zona y Tratamiento Urbanístico donde se localicen. Las edificabilidades adicionales y efectivas sólo se podrán aprovechar para el desarrollo de proyectos gestionados o ejecutados por entidades públicas del orden distrital en un esquema enteramente público, o mixto con participación privada.

2-El predio se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal según escritura No. 778 del 30 de mayo de 1983, protocolizada en la Notaría 31 del Círculo de Bogotá, la cual fue reformada mediante escritura pública 1873 del 11 de junio de 2013 de la Notaría 37 del Círculo de Bogotá.

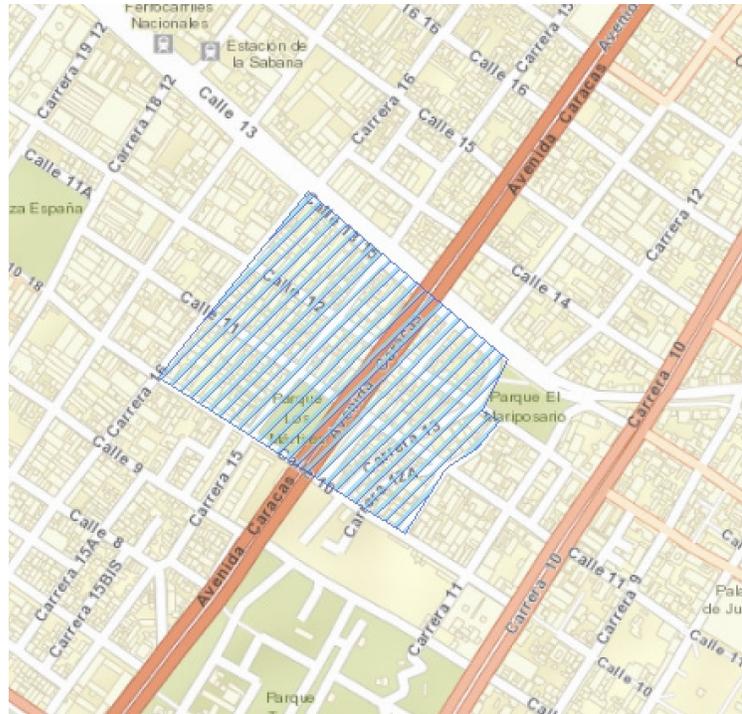
3-Conto con la Licencia de Construcción No. 020064 del 21 de abril de 1983, expedida por la Secretaria de Obras Publicas de Bogotá.

1- El predio hace parte del Área de Actividad Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP BIC Nacional, en razón a lo anterior se rige por lo establecido en la Resolución 0088 del 06 de abril de 2021 ".

En armonía con el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de los rangos de área construida y sus condiciones de localización e implantación. Es digno de mención que los usos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.

Al consultar el Plano CU-4.4.1 - Sistema de Movilidad - Red del Sistema de Transporte

Público de Pasajeros Urbano - Rural - Regional, asociado al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., se evidencia que el lote objeto de tasación se ubica en el Área de Integración Multimodal del Nodo Metro I - AC 13.



Fuente: Decreto 555 de 2021

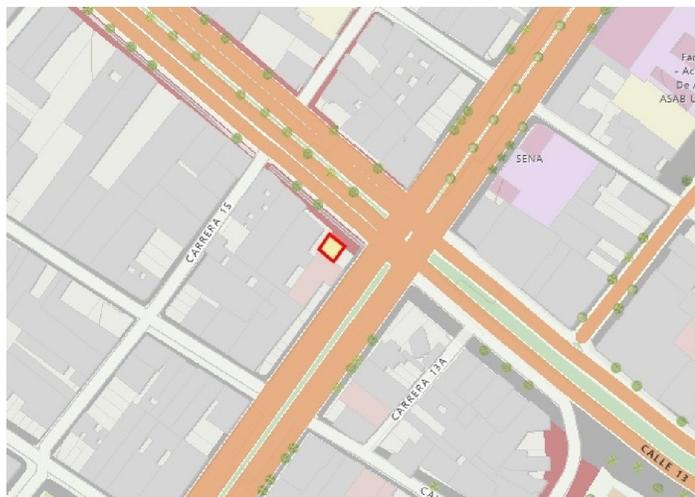
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El Edificio La Trece está construido sobre un lote de disposición medianera, ubicado el costado sur de la Avenida Calle 13 entre Avenida Caracas y Carrera 15, tiene cinco (5) pisos. Cuenta con zonas comunales como escaleras, puntos fijos, un baño para hombres y otro para mujeres en cada piso.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Fuente: www.mapasbogota.gov.co

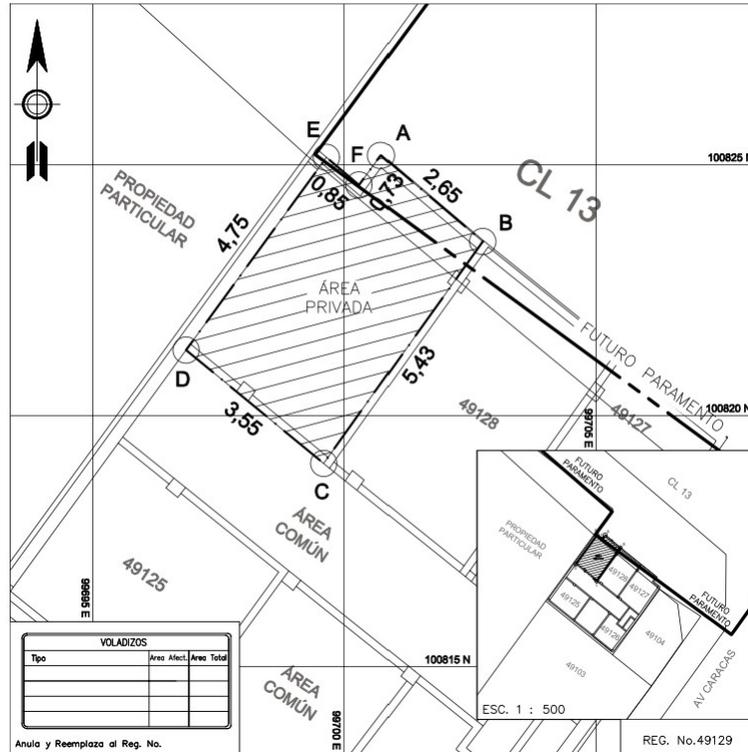
6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: En distancias sucesivas de 0,85 metros, 0,73 metros y 2,65 metros con la Av. Colón (AC. 13).
- Sur: En 3,55 metros con área común del edificio.
- Oriente: En 5,43 metros con el RT 49128.
- Occidente: En 4,75 metros con propiedad particular.

El Edificio La Trece linda por el norte con la Avenida Calle 13 en once metros treinta centímetros (11,30 m); por el sur en once metros treinta centímetros (11,30 m) con propiedad que es o fue de Antonia Páez; por el oriente en once metros quince centímetros (11,15 m) con propiedad que es o fue de Antonia Páez; por el sur en diez metros noventa y ocho centímetros (10,98 m) con propiedad que es o fue Valentín Gutiérrez. (fuente: Reglamento de propiedad horizontal).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Fuente: RT 49129

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

En promedio 11,065 metros.

6.6. FONDO

11,30 metros.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	4.31
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	4.31

El área del terreno corresponde a la participación de la unidad privada sobre el área total del lote en el cual fue construido el edificio, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad definido en el reglamento de propiedad horizontal de 3,45%.

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Oficina No. 405, medianera con vista exterior, ubicada en el cuarto piso del Edificio La Trece.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatatas corridas.
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento.
ACABADOS	
FACHADA	Pañete liso y pintura.
MUROS	Pañete, estuco y pintura.
DESCRIPCIÓN PISOS	Madera laminada.
CIELO RASO	Pañete, estuco y pintura.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

COCINA	No aplica.
BAÑO	La oficina no cuenta con baño, sin embargo, el edificio tiene un baño para hombres y otro para mujeres en cada piso de uso comunal.
PUERTAS INTERNAS	No aplica.
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería metálica.
VENTANERIA	Carpintería metálica.
ENTREPISO	Placa en concreto.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Oficina de un ambiente.
EDAD (Vetustez)	39
REMODELACIONES	Pisos.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
ÁREA PRIVADA OFICINA 405	39	18.55	18.55

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

No aplica

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

No aplica

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la aplicación del método mercado, se buscaron ofertas de oficinas en venta en el sector y sectores cercanos comparables del centro de la ciudad, sometidos a propiedad horizontal, con área privadas entre 17,00 m² y 20,00 m².

A partir del cual se logró conformar un grupo de tres (3) ofertas con características similares a las del inmueble objeto de avalúo, las cuales fueron analizadas y depuradas para posteriormente realizar un tratamiento estadístico según lo contemplado en el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, así:

DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA PRIV m2	VLR INTEGRAL m2
KR 9 12B 12 OF 701	LA CATEDRAL	OFICINA	\$85,000,000.00	\$82,000,000.00	3.53%	19.29	\$4,250,907.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

KR 6 11 54 OF 703	LA CATEDRAL	OFICINA	\$82,000,000.00	\$77,000,000.00	6.10%	17.55	\$4,387,464.00
CL 13 4 90 OF 207	VERACRUZ	OFICINA	\$75,000,000.00	\$72,000,000.00	4.00%	17.5	\$4,114,285.00

PROMEDIO	\$4.250.886
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$136.589
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,21%
LÍMITE SUPERIOR	\$4.387.475
LÍMITE INFERIOR	\$4.114.296
VALOR ADOPTADO	\$4.120.000

A partir del análisis de las ofertas encontradas, el procesamiento estadístico arroja un valor promedio de \$4.250.886 por m², un coeficiente de variación de 3,21%, con un límite inferior de \$4.114.296 por m² y un límite superior de \$4.387.475 por m².

En el caso particular se adopta un valor cercano al límite inferior de las ofertas, en consideración a que por una parte las ofertas analizadas presentan mejores condiciones en cuanto a sus zonas comunes, ya que disponen de ascensor y servicios de vigilancia. Así mismo se consideró el valor adoptado en el avalúo antecedente practicado sobre el predio el 20 de mayo de 2021.

De esta manera se determina el valor integral del predio en la suma de \$4.120.000 por m²

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

-La localización del inmueble en un sector con área de actividad comercial y de servicios y tratamiento urbanístico de renovación urbana, modalidad de reactivación, ubicado en zona céntrica de la ciudad de Bogotá D.C., en el sector catastral Voto Nacional y en cercanía a sitios de interés como San Victorino, La Iglesia del Voto nacional, Estación de la Sabana y San Andresito del San José entre otros.

-La localización del Edificio La Trece, medianero, sobre el costado sur de la Avenida Calle 13 entre Avenida Caracas y carrera 15.

-La localización específica de la oficina 405, medianera con vista exterior en el cuarto piso del edificio.

-La destinación actual del inmueble, correspondiente a local comercial bajo el régimen de propiedad horizontal, en buen estado de conservación y mantenimiento.

-Las condiciones físicas del sector, las cuales son muy positivas debido a que cuenta con vías vehiculares principales como lo son la Avenida Calle 13 y la Avenida Caracas (AK 14), que permiten el acceso a diferentes rutas de transporte público de acceso y salida al sector y alrededores, que comunican el sector con el resto de la ciudad.

-Las características físicas del terreno sobre el cual se construyó El Edificio La Trece, en cuanto a la forma geométrica regular, en un sector de topografía plana.

-El espacio público y el entorno general del sector, donde se observan edificaciones con destinación comercial principalmente.

-La edad, estado de conservación, así como la tipología propia de la construcción y sus materiales.

-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.

-El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en



términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

-La condición normativa vigente al predio, según el Decreto 555 de Diciembre de 2021.

-De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AC 13 14 17 OF 405

CHIP: AAA0034JHCN

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA PRIVADA OFICINA 405	M2	18.55	\$4,120,000	\$76,426,000
AVALÚO TOTAL				\$76,426,000

SON: SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS M/CTE.

FECHA: 08 de Noviembre de 2022

Elaboró:


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

ANDREA
YAMILE
SANCHEZ
PRIETO

Firmado
digitalmente por
ANDREA YAMILE
SANCHEZ PRIETO

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-747731	Nomenclatura: AC 13 14 17 OF 405		
Código Sector: 004103011500104005	Barrio: VOTO NACIONAL	Fecha Visita: 10-OCT-22	
Número Avalúo: 2022 - 548	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	49129



Entorno



Edificio PH



Acceso piso 4



Zona común

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

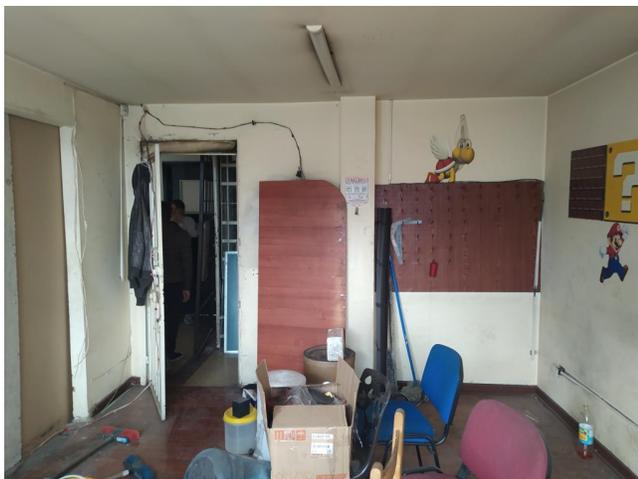
Radicación: 2022-747731	Nomenclatura: AC 13 14 17 OF 405		
Código Sector: 004103011500104005	Barrio: VOTO NACIONAL	Fecha Visita: 10-OCT-22	
Número Avalúo: 2022 - 548	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	49129



Acceso oficina 405



Oficina 405



Oficina 405



Oficina 405

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														
ID	DIRECCIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	AREA PRIV CONST. M2	PARQUEADERO	VALOR PARQUEADERO	VALOR NEGOCIADO SIN PARQUEADERO	VLR INTEGRAL m ²	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	CL 13 4 90 OF 207	OFICINA	\$ 75.000.000	4,00%	\$ 72.000.000	17,5	0	\$ -	\$ 72.000.000	\$ 4.114.285	3163827106- Milena Morero	oct-22	Excelente oficina ubicada en La Candelaria, en el centro de Bogotá, techos altos, ventana amplia con vista interior que permite el paso de luz natural, ubicada en segundo piso - pasillo con baños de visitantes en los 2 extremos de cada piso, edificio con recepción, vigilancia 24 horas, el costo de la administración incluye servicios públicos de agua y luz.	
2	KR 9 12B 12 OF 701	OFICINA	\$ 85.000.000	3,53%	\$ 82.000.000	19,29	0		\$ 82.000.000	\$ 4.250.907	3002669701	oct-22	Edificio exclusivo para oficinas. Vendo excelente oficina de 19.29 m2, ubicada en el centro histórico de Bogotá, sobre la carrera 9 con calle 12B Edificio Robledo, rodeada de importantes vías de acceso como son la avenida Jiménez, carrera séptima y décima, séptimo piso oficina (701) de vista interior con óptima iluminación natural, se encuentra totalmente remodelada, amplia de un solo ambiente, pisos laminados en madera.	
3	KR 6 11 54 OF 703	OFICINA	\$ 82.000.000	6,10%	\$ 77.000.000	17,55	0	\$ -	\$ 77.000.000	\$ 4.387.464	3012880600- Juan Pablo Hilarion	oct-22	Oficina ubicada en el séptimo piso del Edificio La Libertad, con un área construida de 17.55 Metros, con buena iluminación y amplios espacios, piso en cerámica, el edificio cuenta con dos ascensores. Se encuentra a media cuadra del Centro Cultural Gabriel García Márquez, a una cuadra de la plaza de Bolívar, carrera 7, avenida Jiménez, cerca de Transmilenio Museo del Oro.	



PIN de Validación: be540b44



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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
15 Dic 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
15 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Minas, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Daños ambientales

Fecha de inscripción
15 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: be540b44



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción
15 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos , Inventarios

Fecha de inscripción
15 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción
15 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CRA 2A 66 52 TORRE D APARTAMENTO 125

Teléfono: 3142462192

Correo Electrónico: aysp_ing@hotmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53123707.



PIN de Validación: be540b44



El(la) señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

be540b44

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 Octubre 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: ba0a0ad6



<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: ba0a0ad6



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: ba0a0ad6



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

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

ba0a0ad6



PIN de Validación: ba0a0ad6



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 Noviembre 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: af580a21



<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

- 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 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
30 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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af580a21



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 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
30 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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af580a21



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



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 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
30 Mar 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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

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.



PIN de Validación: af580a21



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52617497.

El(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af580a21

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 Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AC 13 14 17 OF 405	CHIP	AAA0034JHCN
Registro Topográfico	49129	Código Sector	004103 01 15 001 04005
Tipo Inmueble	OFICINA	Matrícula Inmobiliaria	050C00721658
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$1,193,135
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 Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$0
2.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
2.8 - Gastos por Otros conceptos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$1,193,135
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			\$1,193,135
SON: UN MILLON CIENTO NOVENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y CINCO 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 (IDU), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, conforme con lo establecido en las Resoluciones 898/2014 y 1044/2014 del IGAC, ratificado en la Circular externa No 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC.

FECHA: 08 de Noviembre de 2022

Elaboró:

Signed by 881564cd-628e-4c79-8b01-478e157e2703
Date 2022/11/10 14:33:04 COT

JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ
PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-1032419164

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52617497

Dirección	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$76,426,000
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$76,426,000
DAÑO EMERGENTE	\$1,193,135
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$1,193,135
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$77,619,135
SON: SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 08 de Noviembre de 2022



Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
ROSA CALDERÓN

SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ

MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52617497

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 11 y el Anexo 1 del informe técnico presentado por el profesional evaluador correspondiente.

Dirección	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129

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

Dirección	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129
Avalúo Comercial	\$76,426,000		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$229,278
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$43,563
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 Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$127,900	\$127,900
Gastos Escrituración			\$539,237
Porcentaje a aplicar	100%		\$539,237
Total Gastos de Escrituración			\$539,237
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.668%		\$510,526
Sistematización y Conservación documental	2%		\$10,211
Porcentaje a aplicar	50%		\$260,368
Total Gastos Registro			\$260,368
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$764,260
Porcentaje a aplicar	50%		\$382,130
Costos Administrativos	50%	\$22,800	\$11,400
Total Gastos Beneficencia			\$393,530
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$1,193,135

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	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129

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. Desmante de medidor. Andén en concreto o tableta.	0	\$0	\$0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$0	\$0
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$0

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

Nota:

Dirección	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129

ANEXO B. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL DIARIO

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 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	\$375,000	\$1,027.4	0	\$0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0% del Impuesto Predial.

Dirección	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129

ANEXO C. GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS, OTROS CONCEPTOS

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:

GASTOS POR OTROS CONCEPTOS		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Factura SDP		\$0
Factura Curaduría		\$0
TOTAL GASTOS POR OTROS CONCEPTOS		\$0

Fuente:

Nota:

Dirección	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129

ANEXO D: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS POR MESES			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
....	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS POR 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:



Dirección	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129

TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTROS CONCEPTOS

\$0

Dirección	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129

METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES

El presente informe cumple con la metodología, parámetros y/o criterios para la estimación del valor de las indemnizaciones, en el marco de los proyectos de infraestructura de transporte, para procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa, conforme lo establecido en la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 y 1044 de 2014 del IGAC.

De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

2. DAÑO EMERGENTE: Se compone de los siguientes criterios

2.1 - Gastos de Notariado y Registro: Corresponde a los pagos que debe hacer el propietario para sufragar los costos de notariado y registros inherentes a los trámites de escritura pública a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.

“Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquellas que los modifiquen, complementen o deroguen (...)” (numeral 1 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

2.2- Desconexión de Servicios Públicos: Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el inmueble

“El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas” (numeral 3 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

Por lo tanto, este criterio se calculará conforme la resolución tarifaria de cada una de las empresas, según año de indemnización, conforme a siguiente tabla:

CONCEPTO	MODO DE CALCULO	OBSERVACIONES
DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS		
Taponamiento Energía conexión monofásica	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Total. Incluye IVA del 19%.
Taponamiento Energía conexión Trifásica	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Total. Incluye IVA del 19%.
Taponamiento Agua	Según tarifas fijadas por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ.	Adquisición Total. Incluye Corte del servicio de acueducto desde la red y Suministro tapón macho de hg 6”.

Dirección	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129

CONCEPTO	MODO DE CALCULO	OBSERVACIONES
DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS		
Taponamiento Gas Natural	Según tarifas fijadas por la EMPRESA GAS NATURAL.	Adquisición Total. Corte por petición del cliente Comunicación oficial de GAS NATURAL
Traslado de Acometida Energía Residencial Monofásica. Reconexión del servicio (Incluye suspensión y reconexión)	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Reconexión del servicio, Reinstalación del servicio, Instalación del medidor, Verificación del estado de conexión, Retiro de sellos.
Traslado de Acometida Energía Residencial Trifásica. Reconexión del servicio (Incluye suspensión y reconexión)	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Reconexión del servicio, Reinstalación del servicio, Instalación del medidor, Verificación del estado de conexión, Retiro de sellos.
Traslado de Acometidas Agua	Según tarifas fijadas por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Acometida 1/2", Comida de cajilla, Traslado de medidor, Nuevas acometidas de 1/2" en piso y muro.
Traslado de Acometidas Gas natural	Según tarifas fijadas por la EMPRESA GAS NATURAL.	Adquisición Parcial. Comunicación oficial de GAS NATURAL

2.3 - **Desmonte, Embalaje, Traslado y Montaje de Bienes Muebles:** Se refiere a los costos en que incurrirán los propietarios o poseedores para trasladar los muebles y/o maquinaria, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles y/o maquinaria, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición o trasteo al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.
- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles o maquinaria. Si la actividad que se desarrolla en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

Nota: "En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquel objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados:

- i) Del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega.
- ii) De esta al inmueble de reemplazo" (numeral 3 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

La entidad adquirente enviará, como mínimo tres (3) cotizaciones de los traslados o mudanzas, las cuales según sea el caso podrán ser especializadas, que serán analizadas y verificadas por el evaluador, quien dará lugar al reconocimiento final por este concepto.

2.4- **Bodegaje y/o almacenamiento provisional:** Cuando es necesario disponer de un sitio para el traslado provisional de los bienes muebles y/o maquinaria, se debe determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, en todo caso, la entidad adquirente determinará el tiempo correspondiente al arrendamiento. (Numeral 7 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

2.5 - **Impuesto predial:** Este concepto se estableció en el numeral 6 del artículo 17 de la Resolución IGAC 898 de 2014, el cual fue modificado por el artículo 5 de la Resolución IGAC 1044 de 2014, quedando de la siguiente manera:

Dirección	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129

“Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%”.

Así las cosas, la estimación de este criterio se hace conforme con los documentos aportados por la entidad adquirente o mediante consulta de la página oficial de la Secretaría de Hacienda Distrital en los casos que aplique y que se pueda realizar dicha gestión.

2.6 - Adecuación de áreas remanentes: “Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.” (Numeral 8 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

La entidad adquirente aportará la descripción de las áreas a reconocer, incluyendo estudio técnico estructural, donde se justifiquen las intervenciones de la construcción, materiales, cantidades de obras, materiales y precios unitarios entre otras; este estudio será analizado por el evaluador, quien dará lugar al reconocimiento final por este concepto.

2.7- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido. (...)

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia. (Numeral 9 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

2.8 - Otros Conceptos: Conforme con el parágrafo del artículo 17 de la Resolución 898 de 2014, que dice: “Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.” Se pueden reconocer otros criterios no incluidos en la citada resolución, hecho que fue aclarado mediante la circular externa No. 1000 del IGAC del 2015, que indica textualmente: “la enunciación de conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y lucro cesante, relacionados en la Resolución IGAC 898 de 2014, modificada por la Resolución IGAC 1044 de 2014, no son taxativos ni excluyentes.”

3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

3.1 - Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato, aportada por la entidad adquirente. Una vez determinado el ingreso derivado del

Dirección	AC 13 14 17 OF 405		
CHIP	AAA0034JHCN	Registro Topográfico	49129

contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como impuesto predial, así las cosas, la utilidad neta será el resultado de descontar del ingreso definido (canon de arrendamiento) el costo determinado por impuesto predial. Así mismo, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo. (Numeral 1 Art. 18 Resolución 898 de 2014)

3.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que estas producen, para lo cual el evaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario. (Numeral 2 Art. 18 Resolución 898 de 2014)

3.3 Otros Conceptos: Conforme con el parágrafo 2 del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014, que dice: "Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización." Se pueden reconocer otros criterios no incluidos en la citada resolución, hecho que fue aclarado mediante la circular externa No. 1000 del IGAC, que indica textualmente: "la enunciación de conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y lucro cesante, relacionados en la Resolución IGAC 898 de 2014, modificada por la Resolución IGAC 1044 de 2014, no son taxativos ni excluyentes."

Nota: Conforme el Parágrafo 1° del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014, el tiempo a reconocer por lucro cesante será de hasta 6 meses, sin embargo, según la sentencia 750 de 2015 de la Corte Constitucional establece que dicho término puede cambiar, reducirse o ampliarse, por lo tanto resulta procedente que la entidad encargada de la adquisición predial determine el tiempo a reconocer aportando las razones o justificaciones técnicas correspondientes como soporte probatorio de la actuación valuatoria.