

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>49333</u> Fecha: <u>18-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				
<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: _____ 18/11/2022 _____</p> <p>Fecha recibo revisión: _____ 18/11/2022 _____</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	

<p>INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel.: 3386660-3387555-3412214 -Fax 4443037</p>	<p>Requerimiento IDU No: Radicado BTE No:</p>  <p>Radicado ORFEO No: 20225261843052</p>	<p>Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR:</p> 
--	--	---

Fecha de Radicado: AAAA/MM/DD	2022-10-14	Canal de recepción:	Virtual
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD ()	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 - lbaron@catastrobogota.gov.co (D.C./BOGOTA)	Datos de Contacto:	2347600
Dirección del Requerimiento:		Barrio / Localidad:	/
No. Contrato de Obra / No. Contrato de Interventoría:		Tipo del Requerimiento:	
Criterio		Subcriterio:	

Descripción del requerimiento
RESPUESTA OFICIO 20223251652341- OBSERVACIONES AVALÚO COMERCIAL 2021-0846, RT 49333
Seguimiento

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

RECIBIO A SATISFACIÓN
CIUDADANO

ATENDIÓ
472 - MARY YENSI BARRAGAN
Residente Social - CONTRATISTA

APROBÓ
Residente Social - INTERVENTORIA

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

[Abrir Archivo Pdf](#)

COLOCAR PDF COMO IMAGEN DEL RADICADO



mary barragan <472marybarragan@gmail.com>

Fwd: UAECD 2022 EE 76910 (uaecd 2022 er 37283) COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA (EMAIL CERTIFICADO de notificaciones_catastro@catastrobogota.gov.co)

1 mensaje

Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>
Para: MARY BARRAGAN <472marybarragan@gmail.com>

13 de octubre de 2022, 16:43

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

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

Date: jue, 13 oct 2022 a la(s) 16:26

Subject: Fwd: UAECD 2022 EE 76910 (uaecd 2022 er 37283) COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA (EMAIL CERTIFICADO de notificaciones_catastro@catastrobogota.gov.co)

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

Buenas tardes, reenvío para radicar.
Cordial saludo,

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

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

Date: jue, 13 oct 2022 a las 16:25

Subject: UAECD 2022 EE 76910 (uaecd 2022 er 37283) COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA (EMAIL CERTIFICADO de notificaciones_catastro@catastrobogota.gov.co)

To: <correspondencia@idu.gov.co>

Cordial saludo,

El presente mensaje tiene adjunto una comunicación electrónica. 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>. 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>.

Recuerde que los trámites son gratuitos no se deje engañar, si usted acude a intermediarios puede incurrir en delitos y ser investigado penalmente. Ayúdenos a acabar con el flagelo de la corrupción.

Atentamente,

LIGIA ELVIRA GONZÁLEZ MARTÍNEZ

GERENTE COMERCIAL Y DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

Nota Aclaratoria de Datos Personales: La información aquí contenida es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino, por tal motivo no puede ser divulgada por personas distintas a su destinatario. Está estrictamente prohibida su utilización, copia, descarga, distribución, modificación y/o reproducción total o parcial, sin el permiso expreso de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, toda vez que la información puede estar definida como información clasificada o reservada y/o contener material privilegiado. Sí usted recibió esta información por error, por favor contacte al remitente de la misma, borre material de su computador y absténgase de usarlo, copiarlo o divulgarlo. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su remitente y no representa necesariamente la opinión oficial de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Conozca nuestra Política de Tratamiento de Datos Personales, de acuerdo con lo establecido en la ley 1581 de 2012, la cual puede ser consultada en www.catastrobogota.gov.co

--

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



UAECD 2022 EE 76910 (uaecd 2022 er 37283).pdf
1033K



UAECD
Catastro Bogotá

Bogotá D.C.

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 11-10-2022 06:02:05
Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE76910 O 1 Fol:1 Anex:2
ORIGEN: Sd:1145 - GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUD/C
DESTINO: /MARIA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO / INST/
ASUNTO: OBSERVACIONES AVALÚO COMERCIAL 2021-0846, RT 49333
OBS: MRLOPEZ

Doctora
MARIA DEL PILAR GRAJALES
Directora Técnica de Predios
Instituto de Desarrollo Urbano (IDU)
CL 22 6 27
Ciudad
Código Postal: 110311

Asunto: Observaciones avalúo comercial 2021-0846, RT 49333. Radicado IDU 20225261734542 del 2022-10-03. Contrato 1682 de 2020.

Referencia: Oficio IDU DTDP 20223251652341 (07/10/2022) - UAECD 2022ER 37283 (11/10/2022).

Respetada doctora María del Pilar:

En virtud a la solicitud del asunto, de manera atenta me permito indicar que se efectuaron por parte del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), dos radicaciones correspondientes al comunicado IDU DTDP 20223251652341 (07/10/2022) por lo anterior el requerimiento en mención, se encuentra en trámite a través del módulo de avalúos comerciales con el radicado UAECD 2022ER36918 (07/10/2022).

En consecuencia, se hace devolución de la solicitud UAECD 2022ER 37283 (11/10/2022).

Cordialmente,

LIGIA ELVIRA
GONZALEZ
MARTINEZ

Firmado digitalmente
por LIGIA ELVIRA
GONZALEZ MARTINEZ
Fecha: 2022.10.12
16:12:01 -05'00'

LIGIA ELVIRA GONZÁLEZ MARTÍNEZ
Gerente Comercial y de Atención al Ciudadano

Anexos: Oficio IDU 20223251652341 (2) Folios

Elaboró: Marcela López / GCAC

Revisó: Yeimy Avellaneda / GCAC

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



472

Servicios Postales Nacionales S.A. Nit 900.062.817-9 DO 25 G 85 A 37
Atención al usuario: (57-1) 4722000 - 01 8000 111 210 - servicioalcliente@472.com.co
Módulo Ros. Mensajería Expresa



Instituto de
Desarrollo Urbano



Destinatario

Remitente

Nombre/Razón Social: LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
Dirección: Avenida Carrera 30 No. 25 - 90 Torre B Piso 2
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Departamento: BOGOTÁ D.C.
Código postal: 111311390
Fecha admisión:

Nombre/Razón Social: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
Dirección: calle 22 6 27
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Departamento: BOGOTÁ D.C.
Código postal: 110311498
Envío: Y6290701251CO

DTDP

20223251652341

Información Pública

Al responder cite este número

Bogotá D.C., octubre 07 de 2022

Doctora:

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ

GERENTE COMERCIAL Y DE ATENCIÓN AL USUARIO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAEC

Carrera 30 No 25 – 90 TORRE B PISO 2.

Bogotá - D.C.

REF: Observaciones avalúo comercial 2021-0846, RT 49333. Radicado IDU 20225261734542 del 2022-10-03. Contrato 1682 de 2020.

Respetada Doctora Ligia reciba un cordial saludo.

Teniendo en cuenta el oficio bajo el radicado UAEC 2022EE73243, en el que se remite el avalúo comercial de la referencia, una vez revisado, se solicita tener en cuenta las siguientes observaciones, para su correspondiente corrección, modificación y/o confirmación así:

IDENTIFICACIÓN PREDIO Y/O AVALÚO			
No. de Avalúo: 2021 - 846			
No. de RT: 49333			
No. de Contrato Interadministrativo: 1682 de 2020.			
TRÁMITE	OBSERVACIONES		
2. Corrección técnica de fondo			
1	Norma urbanística	(X)	Se solicita corregir el cuadro de norma urbana del ítem 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA, en lo relacionado al área de actividad del inmueble.
1	Norma urbanística	(X)	Se solicita verificar la oferta No.1 (CL 1 27A 21), debido a que no corresponde el valor de terreno del cuadro de ofertas del folio No.14, con el cuadro de ofertas que se encuentra en los anexos.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021



Calle 22 No. 6 - 27
Código Postal 110311
Tel: 3386660
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



DTDP

20223251652341

Información Pública

Al responder cite este número

1	Norma urbanística	(X)	Se solicita verificar la oferta No.3 (KR 29C 1 25), debido a que no corresponde el valor pedido, ni el porcentaje de negociación, con el cuadro de ofertas que se encuentra en los anexos.
1	Norma urbanística	(X)	Se solicita verificar la oferta No.4 (KR 27A 1F 35), debido a que no corresponde el valor negociado, el porcentaje de negociación, ni el valor de terreno con el cuadro de ofertas que se encuentra en los anexos.
1	Norma urbanística	(X)	Se solicita verificar e incluir la oferta No.5 (CL 8 SUR 29B 31), debido a que no se encuentra incluida en el cuadro de ofertas de los anexos.
1	Norma urbanística	(X)	Se solicita eliminar del cuadro de ofertas de los anexos, todos aquellos datos de mercado que no son utilizados en el avalúo.
2. COMPLEMENTACIÓN (AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN)			
7	Corrección de indemnización	(X)	Si cambia el avalúo terreno construcción, se solicita realizar los ajustes correspondientes.

Cordialmente,



Maria Del Pilar Grajales Restrepo
Directora Técnica de Predios

Firma mecánica generada en 07-10-2022 09:03 AM



Elaboró: Oswaldo De Jesus Saavedra Cely-Dirección Técnica De Predios

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

2



Calle 22 No. 6 - 27
Código Postal 110311
Tel: 3386660
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

FORMATO			
HOJA TESTIGO Y/O REFERENCIA CRUZADA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-DO-25	Gestión Documental	2	
NÚMERO RADICADO / DOCUMENTO:	20225261843052		
FECHA RADICADO / DOCUMENTO:	14/10/2022		
DEPENDENCIA:			
SERIE O SUBSERIE:			
TIPO DOCUMENTAL:			
DESCRIPCIÓN: El contenido relacionado a este folio presenta la siguiente situación:			
1	No se encuentra el anexo físico consultar en el Sistema de Gestión Documental		
2	Se encuentra en calidad de préstamo (TEMPORAL ____ - INDEFINIDO ____).		
3	El documento original es ilegible y no es posible mejorar la calidad de la imagen.		
4	El contenido relacionado a estos folios corresponde a una factura, la cual debe ser consultada en la orden de pago o solicitarse a la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo y/o consultarlos en el Sistema de Gestión Documental		
5	El contenido relacionado a este folio, corresponde a _____, que por su formato y/o dimensiones, requiere ser consultado en su medio físico.		
6	El contenido relacionado a este folio corresponde a _____ y se remite al destinatario.		
7	Otros (observaciones)		X
CONSULTAR EN:	CAD-IDU	CAJA No.	
OBSERVACIONES (describir características adicionales)			
<p align="center">"ESTA HOJA TESTIGO SE DEJA COMO SOPORTE DE LOS CORREOS RECIBIDOS EL DIA 13/10/2022 POR FALLAS EN EL SISTEMA CONECTA IDU LOS CUALES SON RADICADOS EL DÍA 14/10/2022</p>			

2021 - 846

RT No 49333

DIRECCIÓN INMUEBLE

AC 8 SUR 29D 24



**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: 2021 - 1091366 del 06 de Octubre de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0035AFBS
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: BS 31 7
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004107 - SANTA ISABEL SUR
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 20/10/2021

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S00102097

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. 49333 de septiembre de 2021
AREAS	Registro topográfico No. 49333 de septiembre de 2021
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 1091366

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Tomado de mapas.bogota.gov.co

4.1. DELIMITACIÓN

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

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

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Baja, debido a que el sector comenzó su desarrollo hace más de 40 años y por consiguiente la disponibilidad de lotes es baja, se observa poco desarrollo de conjuntos de vivienda en propiedad horizontal en el sector.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Según el Decreto 551 de septiembre 12 de 2019 para los predios residenciales el estrato socioeconómico es tres (3).

4.5. VÍAS DE ACCESO

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

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

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

Por Oriente: Avenida Carrera 27 (Avenida General Santander), vía vehicular de carácter



zonal que posee una calzada, en sentido Norte ¿ Sur y Sur- Norte. La cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

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

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, El cual 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	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interes social
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	No aplica
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	3.5

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





Tomado de usos UPL 22 Centro Histórico

5.1. USOS PRINCIPALES

Conforme a lo establecido en el Decreto 555 el uso es el siguiente:

RESIDENCIAL: Unifamiliar, Bifamiliar; multifamiliar colectiva habitacionales con servicios.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Conforme a lo establecido en el Decreto 555 de 2021, los usos complementarios son:

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





USO		Área construida en el uso en m2 por predio									
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 1.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS BÁSICOS	C 3, 15, 20	C 4, 15, 20		C 15	C 15	C 6, 15	C	C MU1 MU3	C 6 MU1 MU2 MU3	
		BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		C 7, 20	C 7, 20 MU3	C 7, 20 MU2 MU3	C	C MU3	C MU2 MU3	P	P MU3	P MU2 MU3	
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		R 8, 16, 20			C 9, 16	C 4, 9, 16	C 4, 9, 16	C 9	C 4, 9	C 4, 9 MU1 MU2 MU3	
		BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	R 10, 11, 20			C 11	C 5, 11, MU1 MU3	C 5, 11, MU1 MU2 MU3	C 11	C 11 MU1 MU2 MU3	C 11 MU1 MU2 MU3	
		BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		R 12, 20, 22, 24			C 22	C 22 MU3	C 22 MU2 MU3	P 22	P 22 MU3	P 22 MU2 MU3	
	SERVICIOS ESPECIALES	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		R 12, 20, 22, 24			C 22	C 22 MU3	C 22 MU2 MU3	P 22	P 22 MU3	P 22 MU2 MU3	
		BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
SERVICIOS LOGÍSTICOS	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	

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





5.3. USOS RESTRINGIDOS

Conforme a lo establecido en el Decreto 555 de 2021; los usos restringidos son:

INDUSTRIAL	PRODUCCION ARTESANAL	R 13, 14, 20, 21	R 13, 14, 20, 21 MU3	C 13, 21	C 13, 21 MU3	C 13, 21 MU2 MU3	P 13, 21	P 13, 21 MU3	P 13, 21 MU2 MU3
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3
		MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6
		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7
		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8
		INDUSTRIA LIVIANA	R 12, 14, 16, 20, 22		C 16, 22	C 16, 22 MU3	C 16, 22 MU2 MU3	P 22	P 22 MU3
	MA1		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	
	MA2		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	
	MA3		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	
	MA6		MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	
MA7		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7		
MA8		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8		
INDUSTRIA MEDIANA			C 12, 22	C 8, 22 MU3	C 8, 22 MU2 MU3	P	P MU3	P MU2 MU3	
MA1		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1		
MA2		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2		
MA3		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3		
MA4		MA4	MA4	MA4	MA4	MA4	MA4		
MA5		MA5	MA5	MA5	MA5	MA5	MA5		
MA6		MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6		
MA7		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7		
MA8		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8		
INDUSTRIA PESADA						R 17	R 17 MU3	R 17 MU2 MU3	
						MA1	MA1	MA1	
						MA2	MA2	MA2	
						MA3	MA3	MA3	
						MA4	MA4	MA4	
						MA5	MA5	MA5	
						MA6	MA6	MA6	
						MA7	MA7	MA7	
						MA8	MA8	MA8	
LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD									
DOTACIONAL	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)							
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8							
	TIPO 2	MU1 Y MU3							
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8							
	MU1, MU2 Y MU3								
TIPO 3	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8								

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
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



- Norte: 8.00 metros con predio con propiedad particular.
- Sur: 8.00 metros con AC 8 SUR.
- Oriente: 21.50 metros con RT 49332.
- Occidente: 21.50 metros con RT 54268.



Linderos tomados del RT 49333

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Rectangular

6.5. FRENTE

8.00 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



6.6. FONDO

21.50 metros

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	172.00
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	172.00

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

El inmueble corresponde a una casa de dos pisos, con antejardín cubierto con cerramiento metálico con vidrio opaco, y se puede distinguir por su fachada en color piel.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Por el tipo de construcción y altura, se presume zapatas con vigas corridas.
ESTRUCTURA	Concreto
CUBIERTA	En teja de fibrocemento
ACABADOS	
FACHADA	Antejardín cubierto con cerramiento en perfilería metálica con vidrio opaco y muros en piedra laja.
MUROS	Piso 1: parcialmente en piedra laja y pañetados con estuco y pintura. Piso 2: pañetados con estuco y pintura y parcialmente con papel de colgadura.
DESCRIPCIÓN PISOS	En genera en toda la casa predomina el porcelanato parcialmente con tableta en piedra pulida.



CIELO RASO	Piso 1: drywall con diseño tipo cornisas. Piso 2: en drywall y parcialmente con teja a la vista.
COCINA	mediana integral, con mobiliario en madera, mesón en concreto con placa de mármol, láminas en acero inoxidable, campana extractora, horno y estufa empotrada.
BAÑO	En toda la casa, sencillo con tres servicios, enchapes en tableta cerámica, en zonas húmedas hay divisiones en vidrio con perfilería en aluminio.
PUERTAS INTERNAS	En madera
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas
VENTANERIA	Perfilería en aluminio con cristal incoloro.
ENTREPISO	En placa
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Piso 1: sala comedor, garaje, 2 baños, cocina, 3 habitaciones. Piso 2: terraza cubierta, halls, 4 habitaciones, área adecuada estudio y dos baños.
EDAD (Vetustez)	53 años
REMODELACIONES	si, hace 5 años, en pisos, muros, mobiliario empotrado, baños, cocina, cielos rasos, cubierta en zona de ropas y acabados en general.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	URBANO NO PROTEGIDO	SOBRANTE	TOTAL
Construcción	53	320.8	320.8	0	320.8

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
-------------------	---------------	----------

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





PLACA VOLADIZO	M2	4.80
----------------	----	------

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

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para la determinación del valor comercial de otras construcciones en estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición, descrito en el apartado anterior.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Para la definición del valor del terreno del predio objeto de avalúo, se realizó un estudio de mercado en cumplimiento de las disposiciones de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Aplicando lo dispuesto por los artículos número 1 y número 10, se consolidó una muestra de cinco (5) predios que se ofertan para la venta; a cada uno de estos predios se les calculo el valor de la construcción mediante el método de costo de reposición depreciado, como se indica en los artículos número 3 y número 13 de la resolución, posteriormente se descontó el valor de la construcción al valor total del inmueble, este resultado se divide en el área total del terreno para así definir el valor por metro cuadrado por cada uno de los predios. Las ofertas consultadas se muestran a continuación:

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
CL 1 27A 21	\$650,000,000.00	\$640,000,000.00	1.54%	174.00	\$890,000.00	172.00	\$2,820,581.40
CL 1 29 52	\$700,000,000.00	\$680,000,000.00	2.86%	191.95	\$876,000.00	176.90	\$2,893,452.80
KR 29C 1 25	\$820,000,000.00	\$700,000,000.00	14.63%	199.01	\$890,000.00	160.60	\$3,255,797.63
KR 27A 1F 35	\$700,000,000.00	\$680,000,000.00	2.86%	222.32	\$893,000.00	161.00	\$2,905,259.88
				24.20	\$567,000.00		
CL 8 SUR 29B 31	\$750,000,000.00	\$710,000,000.00	5.33%	268.00	\$961,000.00	143.70	\$3,148,587.33

PROMEDIO	\$3,004,735.81
DESVIACION ESTANDAR	\$187,027.75
COEFICIENTE DE VARIACION	6.22%
LIMITE SUPERIOR	\$3,191,763.56
LIMITE INFERIOR	\$2,817,708.06
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0.98

Análisis de los datos:

Se verificó para cada una de las ofertas del estudio de mercado que sus áreas de terreno y construcción fuesen comparables con las del predio objeto de estudio; adicionalmente, se analizaron elementos como su ubicación con respecto a la AC 8 Sur, tipología constructiva, siendo importante resaltar lo siguiente:

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



Oferta de la dirección CL 8 SUR 29B 31: Predio esquinero con frente sobre la AC 8 Sur.

Oferta de la dirección CL 1 27A 21: Predio de carácter interno con respecto a la AC 8 sur.

Oferta de la dirección CL 1 29 52: Predio de carácter interno con respecto a la AC 8 sur.

Oferta de la dirección KR 29C 1 25. Predio de carácter interno con respecto a la AC 8 sur.

Oferta de la dirección KR 27A 1F 35: Predio de carácter interno con respecto a la AC 8 sur.

Del análisis estadístico del mercado inmobiliario de venta se evidenció que los valores oscilan entre \$3.191.764 y \$2.817.708 por metro cuadrado, promedio de \$3.004.736/m², con una desviación estándar de \$187.028 y un coeficiente de variación de 6.22%, el cual es estadísticamente representativo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 de la Resolución IGAC 620 de 2008.

Vale la pena destacar que la oferta de la dirección CL 8 SUR 29B 31 del mercado inmobiliario consultado cuenta con frente sobre la AC 8 Sur y arroja un valor por metro cuadrado de \$3.148.587, el cual es un valor indicativo en virtud de su ubicación, es decir los lotes de terreno localizados con frente sobre la AC 8 Sur no podrían adoptar un valor inferior a este. Dado que las ofertas restantes se encuentran localizadas al interior del sector con respecto a la AC 8 Sur, se decide adoptar el valor correspondiente al límite superior valor de la estadística de valores analizada, valor correspondiente a \$3.191.000/m².

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

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





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:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial.

Ct = Costo total de la construcción.

D = Depreciación.

Vt = 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:

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



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	320.80	53	100	53.00%	1.5	40.56%	\$628,274.40	\$1,549,000.00	\$921,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor de este tipo de construcciones, se calcula el costo de reposición a nuevo mediante el análisis de precios unitarios de obra realizados por la UAECD y se aplicó solo la depreciación por estado de conservación sin tener en cuenta la depreciación asociada a la edad.

De acuerdo con los lineamientos de la UAECD se aplicó el modelo de depreciación de Heidecke, donde se categoriza el estado de conservación de la siguiente manera:

Estado (Calificación)	Condiciones Físicas	Calificación	Coefficiente
1	Recien restaurado, no requiere reparación.	Optimo	0
1,5		Muy Bueno	0,032
2	Restaurado recientemente menos de 15 años, pero requiere reparaciones de poca importancia.	Bueno	2,52
2,5		Intermedio	8,09
3	Restaurado entre 15 y 30 años, Necesita Reparaciones Sencillas. Enlucimiento pintura, acabados	Regular	18,1
3,5	Restauración antigua, de mas de 30 años, Necesita Reparaciones importantes.	Deficiente	33,2
4	sin restaurar. Necesita Reparaciones importantes, que implican restaurar totalmente	Malo	52,6
4,5		Muy Malo	75,2
5	Para demolición.	Sin valor	100



TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
PLACA VOLADIZO	M2	1.5	0.05%	\$224.00	\$448,000.00	\$448,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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.

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

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.

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

La normatividad urbanística que 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 f rente fondo, localización específica y topografía.



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

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

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

Aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble como aspectos de tipo económico, físico, jurídico, y de normatividad urbana, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles de similares características del mercado inmobiliario.

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, dentro de las cuales se incluyen los usos predominantes, 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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AC 8 SUR 29D 24

CHIP: AAA0035AFBS

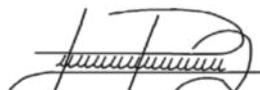
ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	172.00	\$3,191,000	\$548,852,000
CONSTRUCCIÓN	M2	320.80	\$921,000	\$295,456,800
PLACA VOLADIZO	M2	4.80	\$448,000	\$2,150,400
AVALÚO TOTAL				\$846,459,200

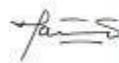
SON: OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

FECHA: 22 de septiembre de 2022

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 7 de octubre de 2022, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP 20223251652341 (2021ER36918).

Elaboró:


JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA
 PROFESIONAL AVALUADOR
 R.A.A. No. AVAL-1020741264


 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: 2021-1091366	Nomenclatura: AC 8 SUR 29D 24	
Código Sector: 004107611000000000	Barrio: SANTA ISABEL SUR	Fecha Visita: 20-OCT-21
Número Avalúo: 2021 - 846	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49333



Entorno



Entorno



Fachada



Antejardín

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-1091366	Nomenclatura: AC 8 SUR 29D 24	
Código Sector: 004107611000000000	Barrio: SANTA ISABEL SUR	Fecha Visita: 20-OCT-21
Número Avalúo: 2021 - 846	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49333



Garaje



Sala



Bar



Comedor

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-1091366	Nomenclatura: AC 8 SUR 29D 24	
Código Sector: 004107611000000000	Barrio: SANTA ISABEL SUR	Fecha Visita: 20-OCT-21
Número Avalúo: 2021 - 846	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49333



Baño Social



Cocina



Habitación 1



Baño

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

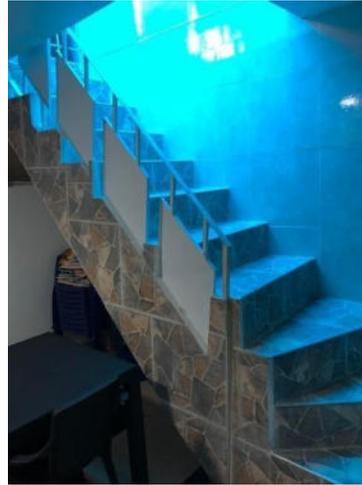


ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-1091366	Nomenclatura: AC 8 SUR 29D 24	
Código Sector: 004107611000000000	Barrio: SANTA ISABEL SUR	Fecha Visita: 20-OCT-21
Número Avalúo: 2021 - 846	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49333



Depósito



Escaleras patio



Patio Vista 1



Patio Vista 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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-1091366	Nomenclatura: AC 8 SUR 29D 24	
Código Sector: 004107611000000000	Barrio: SANTA ISABEL SUR	Fecha Visita: 20-OCT-21
Número Avalúo: 2021 - 846	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49333



Escaleras Segundo piso



Estudio



Hall



Habitación 1

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-1091366	Nomenclatura: AC 8 SUR 29D 24	
Código Sector: 004107611000000000	Barrio: SANTA ISABEL SUR	Fecha Visita: 20-OCT-21
Número Avalúo: 2021 - 846	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49333



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 846

RT N° 49333

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIAS
						AREA EN M2	V/M2	AREA EN M2	V/M2						
1	CASA	CL 1 27A 21	\$ 650,000,00	11.54%	\$ 640,000,00	172	\$ 2,820,581.4	174.00	\$ 890,000	\$ 154,860,000	VICTOR VILLAREAL	3176437752	16-SEP-22	CASA UNIFAMILIAR DOS PISOS, BUEN ESTADO, BUEN ESTADO, SIN REMODELAR, 5 ALCOBAS, COCINA GRANDE, 4 BAÑOS, GARAJE DOS CARROS	
2	CASA	CL 1 29 52	\$ 700,000,00	12.86%	\$ 680,000,00	176.9	\$ 2,893,452.8	191.95	\$ 876,000	\$ 168,148,200	JUAN CARLOS	3176437752	16-SEP-22	UNIFAMILIAR, DOS PISOS, 5 ALCOBAS, CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO, 3 BAÑOS ADICIONALES PATIO, PARA REMODELAR, EN BUEN ESTADO, ENCHAPADOS Y PISO PARA REMODELAR.	
3	CASA	KR 29C 1 25	\$ 820,000,00	14.63%	\$ 700,000,00	160.6	\$ 3,255,797.63	199.0	\$ 890,000	\$ 177,118,900	JULIA	3195378863	16-SEP-22	UNIFAMILIAR PERFECTO ESTADO, DOS PISO, GARAJE DOS CARROS.	
4	CASA	CL 8 SUR 29B 31	\$ 750,000,00	15.33%	\$ 710,000,00	143.7	\$ 3,148,587.33	268.00	\$ 961,000	\$ 257,548,000		3162518791	16-SEP-22	CASA UNIFAMILIAR 3 PISOS	
5	CASA	KR 27A 1F 35	\$ 700,000,00	12.86%	\$ 680,000,00	161	\$ 2,905,259.88	222.32	\$ 893,000	\$ 198,531,760		3124805396	16-SEP-22	INTERNA, FRENTE A COLSUBSIDIO, 2 GARAJES, SALA COMEDOR, COCINA INTEGRAL, ROPAS, PATIO, BAÑO SOCIAL, 2DO: 4 ALCOBAS, BAÑO PATIO, 3RO: TERRAZA	

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 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Casa de dos pisos, estructura en concreto y acabados tipo del sector.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 11,294,919.62
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 12,801,901.60
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 34,056,532.85
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 28,918,169.85
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,857,219.62
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,199,386.80
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 15,305,991.37
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3,060,736.89
9	CUBIERTA	\$ 14,327,013.60
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 20,351,894.83
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 8,372,031.10
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 7,964,885.38
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 4,467,502.17
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 547,440.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 7,190,234.40
16	CERRAJERÍA	\$ 669,006.00
17	EXTERIORES	\$ 5,770,032.68
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3,683,080.59
19	PERSONAL	\$ 77,357,055.00
COSTO DIRECTO		\$ 264,195,034.35
COSTO UNITARIO D		\$ 1,383,220.08
COSTO UNITARIO I		\$ 165,986.41
COSTO TOTAL		\$ 1,549,206.48
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 1,549,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Placa voladizo		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 10,724.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 40,050.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 232,540.77
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 33,928.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 40,050.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 42,834.16
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 400,126.93
COSTO UNITARIO D		\$ 400,126.93
COSTO UNITARIO I		\$ 48,015.23
COSTO TOTAL		\$ 448,142.17
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





PIN de Validación: b1d50aa5



<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 SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020741264, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1020741264.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA 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
06 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, adyacencias y 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
06 Dic 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
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1d50aa5

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

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- ♦ Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 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
06 Dic 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
06 Dic 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
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1d50aa5



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- ♦ Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculo societario y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CL 166 55D 15 BLOQUE 19 APTO 201

Teléfono: 3102706875

Correo Electrónico: ing_juane@outlook.es

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - 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) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020741264.

El(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA 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

b1d50aa5



PIN de Validación: b1d50aa5



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



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: bc170b08



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

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, adyacencias y 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: bc170b08



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



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: bc170b08

<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 cálculo compensatorio 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: bc170b08



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



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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

bc170b08

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

Dirección	AC 8 SUR 29D 24		
CHIP	AAA0035AFBS	Registro Topográfico	49333

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$846,459,200
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$846,459,200
DAÑO EMERGENTE	\$12,478,786
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$12,478,786
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$858,937,986
SON: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 31 de marzo de 2022 y el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio IDU DTP 20213250897091, radicado UAECD 2021ER16532.	

FECHA: 22 de Septiembre de 2022



Firmado digitalmente
 por LUZ STELLA
BARÓN
 SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

NILCY MARLENY GAMEZ RINCON 
 Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
 R.A.A. No.AVAL-52772105

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	AC 8 SUR 29D 24		
CHIP	AAA0035AFBS	Registro Topográfico	49333

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AC 8 SUR 29D 24	CHIP	AAA0035AFBS
Registro Topográfico	49333	Código Sector	004107 61 10 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S00102097
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$11,649,286
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$0
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Publicidad			\$0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$829,500
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$12,478,786
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			\$12,478,786
SON: DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 31 de marzo de 2022 y el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio IDU DTP 20213250897091, radicado UAECD 2021ER16532.			

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: 22 de Septiembre de 2022

Elaboró:

JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA
 PROFESIONAL AVALUADOR
 R.A.A. No. AVAL-1020741264

NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
 Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
 R.A.A. No. AVAL-52772105

Dirección	AC 8 SUR 29D 24		
CHIP	AAA0035AFBS	Registro Topográfico	49333

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

Dirección	AC 8 SUR 29D 24		
CHIP	AAA0035AFBS	Registro Topográfico	49333
Avalúo Comercial	\$846,459,200		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$2,539,378
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$482,482
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			\$53,300
Gastos Escrituración			\$3,192,255
Porcentaje a aplicar	100%		\$3,192,255
Total Gastos de Escrituración			\$3,192,255
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.976%		\$8,261,442
Sistematización y Conservación documental	2%		\$165,229
Porcentaje a aplicar	50%		\$4,213,335
Total Gastos Registro			\$4,213,335
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$8,464,592
Porcentaje a aplicar	50%		\$4,232,296
Costos Administrativos	50%	\$22,800	\$11,400
Total Gastos Beneficencia			\$4,243,696
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$11,649,286

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 8 SUR 29D 24		
CHIP	AAA0035AFBS	Registro Topográfico	49333

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	0	\$0	\$0
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión trifásica	0	\$0	\$0
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta.	0	\$0	\$0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$0	\$0
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$0

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

Nota:

Dirección	AC 8 SUR 29D 24		
CHIP	AAA0035AFBS	Registro Topográfico	49333

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$3,318,000	\$9,090.41	91.25	\$829,500
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$829,500

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 julio hasta el 31 de septiembre, se reconocerá el 25% del Impuesto Predial.

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AC 8 SUR 29D 24		
CHIP	AAA0035AFBS	Registro Topográfico	49333

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AC 8 SUR 29D 24		
CHIP	AAA0035AFBS	Registro Topográfico	49333

ANEXO D: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
...	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
Ingresos			
Descripción	Ingresos Mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$0

Fuente:

Nota: