


FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0	

Nombre del funcionario que realiza la verificación: LEONARDO PALACIO HERNÁNDEZ

Empresa Contratista: UAECD



Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: RT 54337, AVALÚO 2022-0082

Fecha: 08-jun-22

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)		X	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		X	
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Método de avalúo según resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimación del coeficiente de asimetría	X		
21	Límites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
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: <u>24/05/2022</u> Fecha recibo revisión: <u>24/05/2022</u> Fecha solicitud impugnación: _____ Fecha recibo impugnación: _____				

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



INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel 3386660 - 3387555 - 3412214 Fax: 4443037	Requerimiento IDU No: Radicado BTE No: Radicado ORFEO No: 20225260957952	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR:

Fecha de Radicado AAAA/MM/DD	2022-05-24	Canal de Recepción	
Remitente	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD ()	Radicado Bogotá te Escucha	
Interesado		Documento de identidad	9001277689
Dirección de correspondencia	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 (D.C./ BOGOTA)	datos de contacto	
Dirección del requerimiento	-- (/)	Barrio / Localidad	/
No Contrato de Obra / No Contrato de Interventoría		Tipo de Requerimiento	
Criterio		Subcriterio	

Descripción del Requerimiento

CONTRATO 1674-2021 - RESPUESTA DE OBSERVACIONES DE AVALUO COMERCIAL N 2022 82 RT N 54337 CON DIRECCION KR 54 167 29

Seguimiento

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

RECIBIO A SATISFACCIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
	472 - MARTHA ROCIO RUBIO	
CIUDADANO	Residente Social - CONTRATISTA	Residente Social - INTERVENTORIA

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

martha rubio <472martharubio@gmail.com>

Fwd: RESPUESTA REV. 2022-82 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

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

24 de mayo de 2022, 11:48

Para: martha rubio <472martharubio@gmail.com>

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

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

Date: mar, 24 may 2022 a la(s) 11:11

Subject: Fwd: RESPUESTA REV. 2022-82 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)To: Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>

Buenos días, reenvío para radicar.

Cordial saludo,

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

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

Date: mar, 24 may 2022 a las 11:03

Subject: RESPUESTA REV. 2022-82 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)To: <correspondencia@idu.gov.co>

Señores

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO- IDU

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

Cordial saludo

AVALUOS COMERCIALES

UAECD

CORRESPONDENCIA

Subdirección Técnica de Recursos Físicos

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

Calle 22 # 6 27 – CP: 110311

Teléfono: (57) (1) PBX 3386660 ext. 1105-1119-1147

correspondencia@idu.gov.co

--

Servicios Postales Nacionales 4-72

Contrato idu-1540-201

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

Teléfono: (57) (1) PBX 3445000-3386660

2 archivos adjuntos



2022-82_INFORME_TECNICO_RT_54337.pdf

5190K



OFICIO_RESPUESTA_RT-54337 F.pdf

853K



Bogotá D.C.

Doctora

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU

Calle 22 # 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta de observaciones de avalúo comercial N° 2022 – 82 RT N° 54337, con dirección KR 54 167 29.

Radicado 20223250893701

Radicado UAECD 2022ER16579

Referencia: Contrato 1674 de 2021– Proyecto: Obra Canal Córdoba entre Calle 128 y Calle 170.

Respetada doctora María del Pilar:

Una vez revisadas las observaciones presentadas en el oficio esta Subgerencia se permite dar respuesta en los siguientes términos:

TRÁMITE		OBSERVACIONES
2. Corrección técnica de fondo		
1	Norma urbanística	(X) En el folio 9, numeral 5.4 "Consideraciones normativas " del informe técnico de avalúo se afirma: "Es importante aclarar que no se aportó un concepto de uso y/o reglamentación urbanística vigente por parte de solicitante del predio en estudio. " Además, en el En el folio 27, numeral 10 "Consideraciones generales" del informe técnico de avalúo se afirma: "No se aportó concepto de reglamentación urbanística vigente por parte de la entidad solicitante, si existiese un pronunciamiento por parte de la entidad competente en contrario a lo dispuesto en las normas ya mencionadas, la valoración estará sujeta a revisión."
1	Norma urbanística	(X) Se solicita ajustar y/o suprimir estas afirmaciones por cuanto da a entender que la DTDP del IDU como solicitante del avalúo, no cumplió con el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998. Situación que no es cierta por cuanto claramente en el momento de la solicitud del avalúo comercial si se aportó el concepto de norma urbanística aplicable al predio y expedido por la SDP. Además, si no se hubiese aportado el concepto de uso y/o reglamentación urbanística vigente para el predio, La UAECD no hubiera procedido con la elaboración del avalúo, dentro del marco normativo del Decreto 1420 artículos 13 y 21.

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



Respuesta:

De acuerdo con su solicitud de eliminación de la nota que hace referencia a la condición normativa del inmueble, es preciso señalar que la misma se suprimirá del informe, poniendo de presente la siguiente situación jurídica:


Debe considerarse que la actuación del evaluador no precisa responsabilidades relacionadas con la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo, teniendo en cuenta que el artículo 2.2.2.3.13 del Decreto 1170 de 2015 fue derogado por el art. 3° del Decreto Nacional 148 de 2020, sin embargo la entidad solicitante si debe dar cumplimiento al Artículo 2.2.2.3.12 del Decreto 1170 de 2015 que cita "Solicitud del Avalúo. La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos;(…)


(…) 6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital. (...)", teniendo que la información en formato Geodatabase suministrada a través del oficio con radicado: 1-2022-03464 1-2022-07180, no cumple para todos los casos con el nivel de profundidad de la información que se requiere para el caso, y que tiene un concepto de norma puntual expedido por la autoridad competente (Secretaría Distrital de Planeación - SDP).

Por lo expuesto anteriormente, en el caso que la Secretaria Distrital de Planeación realice algún pronunciamiento frente a conceptos y/o determinantes contrarios a lo contenido en la Geodatabase ya mencionada, el avalúo comercial debe revisarse, no indicando ello que, el mismo tenga errores atribuibles al profesional evaluador, como a la entidad.

Por último, como conclusión de las respuestas a las observaciones realizadas, se tiene que, el valor resultante del avalúo comercial, no se modifica.

Cordialmente,

Firmado
digitalmente por
LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN

LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN
Subgerente de Información Económica

Elaboró: Carlos Eduardo Ramírez Gómez / SIE
Revisó: Nelson Javier Morales Melo/ SIE
Anexo: Informe de avalúo 2022-82 y anexos.


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



2022 - 82

RT No 54337

DIRECCIÓN INMUEBLE

KR 54 167 29



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA**

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
- 1.2. RADICACIÓN: 2022 - 147064 del 15 de Marzo de 2022
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0117PKMS
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 167 51 51
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 009101 - GRANADA NORTE
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 24/03/2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N20095316

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

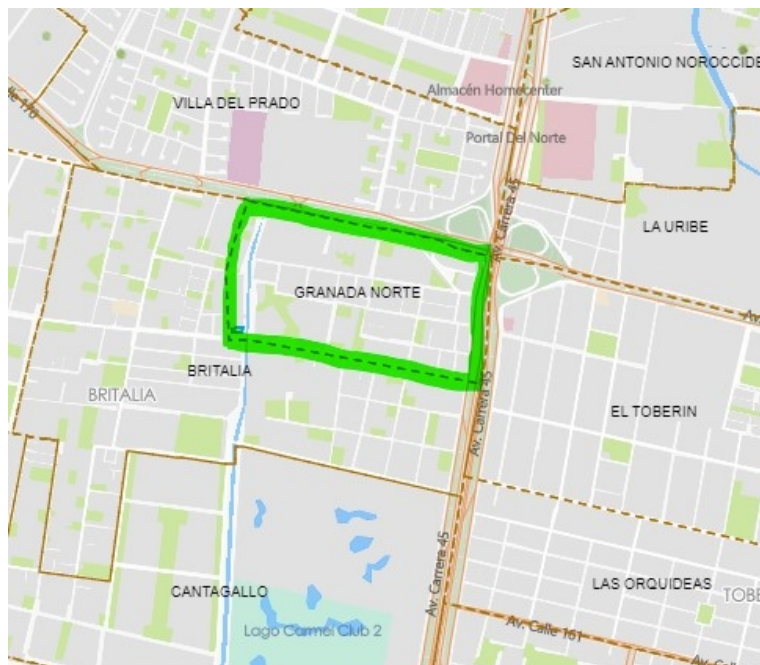
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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. 54337 de noviembre de 2021.
AREAS	Registro topográfico No. 54337 de noviembre de 2021.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica.
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2022 - 147064

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/#>

4.1. DELIMITACIÓN

El predio se localiza en el sector catastral Granada Norte (009101), el cual se ubica en la

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

localidad de Suba al norte de la ciudad de Bogotá D.C. y se enmarca en los siguientes límites:

- Por el norte: Con la Avenida Calle 170 (AC 170) y el sector catastral de Villa del Prado (009129).
- Por el oriente: Con la Avenida Carrera 45 (AK 45) y el sector catastral de El Toberín (008501).
- Por el occidente Con la Carrera 54A (KR 54A) y el sector catastral de Britalia (009102).
- Por el sur: Con la Calle 167 (CL 167) y el sector catastral de Britalia (009102).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Dada ubicación del sector al norte de la ciudad la zona se caracteriza por contar con varias actividades como los son: residencial, comercial y dotacional; para el caso de la actividad residencial se observó en modalidad unifamiliar y multifamiliar; en la modalidad unifamiliar se observan edificaciones de hasta cinco niveles las cuales se edificaron mediante el sistema de autoconstrucción y urbanización, en la modalidad multifamiliar se observan edificaciones con variadas alturas, características constructivas y tipo de equipamiento privado.

La actividad comercial se desarrolla sobre los ejes viales principales de acceso con la prestación amplia de bienes y servicios a diferentes escalas, la actividad dotacional esta reflejada con la amplia oferta de dotacionales de tipo educativo y recreativo.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la actualidad en el sector se observa una actividad edificadora media ya que se observan en dos modalidades principalmente una por las modificaciones y/o adecuaciones de las construcciones existentes y la segunda por los desarrollos nuevos de proyectos constructivos de vivienda en altura.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, la zona se encuentra clasificada dentro del estrato socioeconómico tres (3), para los predios con uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

La zona cuenta como vías de acceso generales la Avenida Calle 170 (Avenida San José), la Avenida Carrera 45 (Avenida Paseo de los Libertadores), la Avenida Calle 153 y la Calle 167, pertenecientes a la malla vial arterial de la ciudad, las cuales se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación y la señalización horizontal y vertical instalada; para el caso de la manzana donde se localiza el predio materia de estudio cuenta con la vía de acceso vehicular denominada con la nomenclatura actual como Carrea 54(KR 54), la cual en este punto cuenta con una calzada de dos carriles, con sentido de circulación norte - sur y viceversa, la vía ésta en recebo o afirmado buen estado de conservación.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, "por 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	8 BRITALIA
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad de Proximidad - AAP - Generadora de soportes urbanos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
INDICE BASE	N/A
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	Para frente menor a 20 m: - no se exige dimensión de antejardín, y la misma se atiene a lo indicado en los planos

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



	<p>urbanísticos. - predomina la distancia de antejardín que se presente como mínimo en el 50% de la longitud total del costado de manzana- cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes y se conserven los antejardines con la dimensión original de la urbanización se mantiene dicha dimensión en las nuevas edificaciones- cuando en el costado de manzana existan edificaciones permanentes que tengan antejardines con dimensiones diferentes, para las nuevas edificaciones el antejardín será el de mayor dimensión que se presente en las edificaciones- no se exige antejardín por el lado mayor de los predios esquineros, y se soluciona empate con el antejardín exigido al predio vecino en longitud de fachada no menor a 3 m.</p> <p>El paramento de construcción de las edificaciones está constituido por el muro de fachada que compone el primer piso, el cual debe coincidir con la línea de demarcación del lote que aparece registrada en los planos urbanísticos S.235/4, S.235/4-1, S.235/4-02 y S.57/4-1, exceptuando los predios con exigencia de antejardín.</p> <p>Para los predios con frente a las calles 166 (costado norte) 166 bis (costados norte y sur) y 167 (costado sur) se exige antejardín de 3.00 metros. Para los predios restantes en el sector, no se exige antejardín.</p>
--	---

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: <https://sdpbogota.maps.arcgis.com>

5.1. USOS PRINCIPALES

Se muestran en la siguiente tabla ilustrativa:

USO		AREA DE ACTIVIDAD
		PROXIMIDAD
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	P
		25
	MULTIFAMILIAR – COLECTIVAS* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	MA1, MA8
		P
	1, 25	
		MU2, MU3
		MA1, MA8

Usos Principales

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Se muestran en la siguiente tabla ilustrativa:

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

USO		Área construida en el uso en m ² por predio					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
		COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C 3, 15, 20		C 4, 15, 20 MU1, MU3	
BIA MA1, MA8	AIA MA1, MA2, MA3, MA7, MA8			BIA MA1, MA8	AIA MA1, MA2, MA3, MA7, MA8		
SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C 7, 20		C 7, 20 MU3		C 7, 20 MU2, MU3		
	BIA MA1, MA8		AIA MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	BIA MA1, MA8	AIA MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	BIA MA1, MA8	AIA MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

Usos complementarios

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Se muestran en la siguientes tablas ilustrativas:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD			
		PRONIMIDAD			
		Área construida en el uso en m ² por predio			
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4000	TIPO 3 Mayor a 4.000	
INDUSTRIAL	PRODUCCION ARTESANAL	R 13,14,20,21		R 13,14,20,21 MU3	
		MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8			
	INDUSTRIA LIVIANA	R 12,14,16 20, 22			
		MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8			
	INDUSTRIA MEDIANA				
	INDUSTRIA				

Usos restringidos tabla 1

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD PROXIMIDAD		
		Área construida en el uso en m2 por predio		
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4000	TIPO 3 Mayor a 4.000
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	R 8, 16, 20		
		BIA	AIA	
		MA1, MA8	MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	
	SERVICIOS ESPECIALES	R 10, 11, 20		
		BIA	AIA	
		MA1, MA8	MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	
	SERVICIOS LOGÍSTICOS	R 12, 20, 22, 24		
		BIA	AIA	
		MA1, MA8	MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	

Usos restringidos Tabla 2

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Se realizó la consulta en los archivos entregados mediante el radicado 1-2022-03464 1-2022-07180, con asunto: "Solicitud de información suelo de protección en el marco del POT Bogotá Reverdece 2022- 2035 - Solicitud Información Decreto 555 de 2021-Plan de Ordenamiento Territorial". Donde el predio cuenta con estas condiciones normativas:

"SUBCAPÍTULO 1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL - EEP

Artículo 41. Definición de la Estructura Ecológica Principal - EEP. La Estructura Ecológica Principal es ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional. Esta estructura está constituida por el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. Se configura a partir de la integración de las áreas de origen natural y antrópico, las cuales mantienen una oferta ambiental significativa para sus habitantes y de otras formas de vida de la ciudad y la región.

La Estructura Ecológica Principal está conformada por cuatro (4) componentes con categorías

y elementos, así:

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP	Áreas protegidas públicas del orden nacional	Parque Nacional Natural Sumapaz	Plan de Manejo Ambiental
		Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá	Plan de Manejo Ambiental
	Áreas protegidas privadas del orden nacional	Reservas Naturales de la Sociedad Civil	Plan de Manejo Ambiental
Zonas de Conservación	Áreas de conservación in situ	Reserva Forestal Protectora Productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá	Plan de Manejo Ambiental
		Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá Thomas van der Hammen	Plan de Manejo Ambiental
		Paisajes Sostenibles	N/A
	Áreas protegidas del orden Distrital	Parques Distritales Ecológicos de Montaña	Plan de Manejo Ambiental
		Reservas Distritales de Humedal	Plan de Manejo Ambiental
Áreas de Especial Importancia Ecosistémica	Páramos	Corredor de Páramos Cruz Verde-Sumapaz	Plan de Manejo Ambiental
	Sistema hídrico	Cuerpos hídricos naturales	N/A
		Cuerpos hídricos artificiales	N/A
Áreas Complementarias para la Conservación	Parques Contemplativos y de la Red Estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal y Parques de Borde	Parques Contemplativos y de la Red Estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal	N/A
		Parques de Borde	No aplica, salvo para el Área de Ocupación Pública Prioritaria que cuenta con un Plan de Manejo
	Subzona de importancia ambiental de los POMCA	Áreas provenientes de la subzona de importancia ambiental del POMCA Río Bogotá	POMCA
	Áreas de resiliencia climática y protección por riesgo	Áreas de Resiliencia Climática y protección por riesgo	N/A

Estructura Ecológica Principal está conformada por cuatro (4) componentes

Parágrafo 1. Todas las áreas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes, categorías y elementos constituyen suelo de protección y se identifican en el Mapa CG-3.2 Estructura Ecológica Principal.

Parágrafo 2. La Estructura Ecológica Principal se encuentra conformada por los componentes, categorías y elementos señalados en el presente artículo, así como por las demás áreas que se creen o se declaren.

Parágrafo 3. Los planes de manejo ambiental que se adopten para las áreas de la Estructura Ecológica Principal, luego de la entrada en vigencia del presente Plan, se aplicarán conforme a lo dispuesto en los mismos y a lo señalado en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

A continuación, se presenta una imagen ilustrativa donde el área parcial objeto de compra esta en las Áreas de especial importancia ecosistémica:

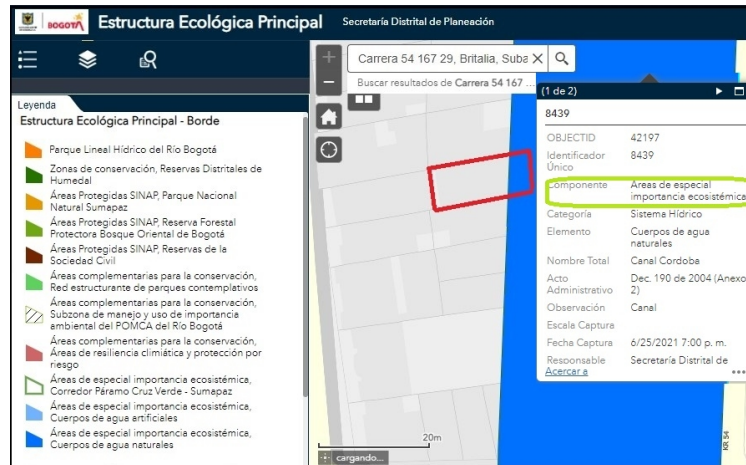


Imagen ilustrativa consulta de Estructura Ecológica Principal

SUBSECCIÓN 3 - COMPONENTE DE ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA

Artículo 58. Componente de Áreas de Especial Importancia Ecosistémica. Las áreas de especial importancia ecosistémica contribuyen a la regulación del ciclo hidrológico a través de la conservación de los depósitos y flujos naturales del agua superficial y subterránea. En este componente se ubican las categorías de páramo y el sistema hídrico que incluyen el Complejo de Páramos Cruz Verde Sumapaz y los cuerpos hídricos naturales y artificiales.

Artículo 59. Complejo de Páramos Cruz Verde - Sumapaz. En virtud de su importancia ambiental y los servicios ecosistémicos que presta este ecosistema, constituye suelo de protección de la Estructura Ecológica Principal, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 1930 de 2018 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Su delimitación corresponde a la contenida en la Resolución 1434 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o la norma que la modifique o sustituya.

Parágrafo 1. El régimen de usos del Complejo de Páramos Cruz Verde - Sumapaz delimitado que se superpone con otros elementos de la Estructura Ecológica Principal correspondientes a las categorías de Parque Nacional Natural, Parques Naturales Regionales y Reservas Forestales Protectoras, será el establecido en el Plan de Manejo Ambiental del respectivo elemento.

Parágrafo 2. Los usos para las áreas del Complejo de Páramos Cruz Verde - Sumapaz delimitado que no se superponen con otros elementos de la Estructura Ecológica Principal con Plan de Manejo Ambiental adoptado en los términos del parágrafo anterior, se rigen conforme a lo definido en la Ley 1930 de 2018 y el Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) o la normas que las modifiquen o sustituyan.

Hasta tanto se formule y adopte el Plan de Manejo Ambiental de estos ecosistemas por parte de las autoridades ambientales competentes, conforme a la Resolución 886 de 2018 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o la norma que modifique o sustituya, se aplicará el siguiente régimen de usos:

Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
<p>Conservación Restauración: <i>Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas, rehabilitación de ecosistemas.</i></p>	<p>Conocimiento: <i>Educación ambiental, investigación y monitoreo.</i> Sostenible: <i>Actividades de contemplación, observación y conservación.</i></p>	<p>Restauración: <i>Obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales.</i> Sostenible: <i>Agroecología bajo los lineamientos de la Resolución 886 de 2018</i> <i>Aprovechamiento de productos secundarios del bosque.</i></p>	<p>Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados</p>

Artículo 60. Sistema hídrico. El sistema hídrico del Distrito Capital es una categoría del componente de áreas de especial importancia ecosistémica de la Estructura Ecológica Principal, el cual está compuesto por los cuerpos y corrientes hídricas naturales y artificiales y sus áreas de ronda, los cuales son:

1. Nacimientos de agua y sus rondas hídricas.
2. Ríos y quebradas y sus rondas hídricas.
3. Lagos y lagunas.
4. Humedales y sus rondas hídricas.
5. Áreas de recarga de acuíferos.
6. Cuerpos hídricos naturales canalizados y sus rondas hídricas.
7. Canales artificiales.
8. Embalses.
9. Vallados.

Parágrafo. Para el desarrollo de los usos dentro del sistema hídrico se deberá observar lo establecido en los actos administrativos de reglamentación de corrientes hídricas que adopten las autoridades ambientales competentes.



Artículo 61. Armonización de definiciones y conceptos en el marco del acotamiento de cuerpos hídricos. Para efectos de los procesos de acotamiento de cuerpos hídricos del Distrito Capital, se armonizarán las definiciones señaladas en el Decreto Nacional 2245 de 2017, o la que lo modifique, adicione o sustituya, así:

1. Ronda hídrica: Comprende la faja paralela a la línea del cauce permanente de cuerpos de agua, así como el área de protección o conservación aferente. La ronda hídrica corresponde al corredor ecológico de ronda. Esta armonización de definiciones aplica a los cuerpos de agua que a la fecha del presente Plan cuenten con acto administrativo de acotamiento.

2. Faja paralela: Corresponde al área contigua al cauce permanente y ésta tiene un ancho hasta de treinta metros. La faja paralela corresponde a la ronda hidráulica de los cuerpos hídricos que a la fecha del presente Plan cuenten con acto administrativo de acotamiento.

3. Área de protección o conservación aferente: Corresponde a la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de los cuerpos hídricos que a la fecha del presente Plan cuenten con acto administrativo de acotamiento. Igualmente, corresponde a los acotamientos que se realicen de acuerdo con el Decreto 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1. El cauce, la faja paralela y la zona de protección o conservación aferente de los cuerpos hídricos que a la entrada en vigencia del presente plan cuenten con acto administrativo o corredor ecológico de ronda, se mantendrán conforme al Mapa CG 3.2.1 Sistema hídrico, hasta tanto las autoridades ambientales competentes realicen el acotamiento de conformidad con el Decreto 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 2. Los actos administrativos de acotamiento de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca expedidos a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se mantendrán conforme al Mapa CG 3.2.1 Sistema hídrico, hasta tanto las autoridades ambientales competentes realicen el acotamiento de conformidad con el Decreto 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017, o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 62. Cuerpos Hídricos Naturales. Se encuentran conformados por:

1. Ríos y quebradas. Corrientes de agua naturales canalizadas o en estado natural que hacen parte del sistema de aguas continentales, dominado esencialmente por el flujo permanente o semipermanente de agua y sedimentos y en cuyo proceso se genera un conjunto de geofomas asociadas que conforman el sistema fluvial.

2.Lagos y Lagunas. Cuerpos de agua cerrados que permanecen en un mismo lugar sin correr, ni fluir. Comprenden todas las aguas interiores que no presentan corriente continua, es decir, aguas estancadas sin ningún flujo de corriente

3.Humedales. Son ecosistemas de gran valor natural y cultural, constituidos por un cuerpo de agua permanente o estacional de escasa profundidad y una franja a su alrededor que puede cubrirse por inundaciones periódicas que albergan zonas húmedas, pantanos, turberas o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes en suelos urbanos, de expansión urbana y rural. Estos humedales se rigen por los usos establecidos en el presente artículo, los cuales se encuentran en armonía con los establecidos por el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Las condiciones para su manejo son las que determine la respectiva autoridad ambiental. Los humedales declarados como Reserva Distrital de Humedal se rigen por lo establecido en el presente Plan para dichas reservas.

4.Nacimientos de agua. Lugar en el que el agua emerge de forma natural desde una roca o el suelo y fluye hacia la superficie o hacia una masa de agua superficial y que puede ser el origen de un río. Estos espacios deberán tener mínimo 100 metros a la redonda de área de conservación aferente, de acuerdo con lo definido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

5.Áreas de recarga de acuíferos. Áreas rurales que, debido a sus condiciones geológicas y topográficas, permiten la infiltración permanente de agua al suelo contribuyendo a recargar los acuíferos.

Parágrafo 1. El régimen de usos para las zonas que componen los cuerpos hídricos naturales, salvo para las áreas de recarga de acuíferos, es el siguiente:

1. Cuerpos hídricos naturales - Faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente:			
Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas.	Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo.	Restauración: Obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales. Sostenible: Actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados
2. Cuerpos hídricos naturales - Área de protección o conservación aferente:			
Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas y rehabilitación de ecosistemas.	Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo.	Restauración: Medidas estructurales de reducción del riesgo y obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales. Sostenible: Actividad de contemplación, observación y conservación, actividades recreativas, ecoturismo, agricultura urbana y periurbana y aprovechamiento de frutos secundarios del bosque y actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados

Parágrafo 2. El régimen de usos de las áreas de recarga de acuíferos es el siguiente:

Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas y rehabilitación de ecosistemas.	Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo. Sostenible: Actividad de contemplación, observación y conservación, agroecología y aprovechamiento de frutos secundarios del bosque	Residencial y Dotacional existentes	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados

El régimen de usos de que trata el presente parágrafo se aplicará a las áreas de recarga de acuíferos, conforme se realice su identificación, delimitación y especialización por parte de la autoridad competente en armonía con la ejecución de los POMCA respectivos.

Los usos residenciales y dotacionales están prohibidos en los nacimientos de agua.

Parágrafo 3. La cartografía del sistema hídrico en el suelo rural, urbano y de expansión urbana del Distrito Capital se encuentra incluida en el Mapa C.G. 3.2.1 Sistema hídrico que hace parte del presente Plan. Con base en estudios técnicos se deberá actualizar la cartografía de los elementos del sistema hídrico incluyendo los cuerpos hídricos subterranizados, por



parte de las autoridades ambientales y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, la cual será incorporada por la Secretaría Distrital de Planeación mediante acto administrativo.

Parágrafo 4. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente realizará intervenciones de recuperación, restauración, mantenimiento y protección ambiental que permitan mejorar la calidad de los ríos, quebradas y humedales, así como soluciones basadas en naturaleza, intervenciones hidráulicas e infraestructuras permitidas de conformidad con el régimen de usos, que mejoren los servicios ecosistémicos.

Parágrafo 5. Las autoridades ambientales competentes o la comisión conjunta cuando aplique, deberán realizar el acotamiento de ríos y quebradas, lagos y lagunas, humedales y nacimientos de agua conforme a lo definido en el Decreto 1076 de 2015 adicionado por el Decreto 2245 de 2017 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 63. Cuerpos Hídricos Artificiales. Se componen de los siguientes elementos en suelo rural, urbano y de expansión urbana:

1. Vallados: corresponden a drenajes lineales artificiales que tienen como función soportar y conducir aguas pluviales hacia áreas protegidas y corredores ecológicos, contribuyen a la conectividad ecológica y no tienen ronda hídrica, según el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Pueden estar localizados en suelo de expansión urbana o rural.

2. Humedales artificiales: Son una tecnología creada como consecuencia de la influencia humana directa, diseñada para imitar los procesos que ocurren en los humedales naturales, donde se utilizan plantas y suelos nativos y sus microorganismos asociados, para mejorar la calidad del agua y proveer un beneficio ambiental y social.

3. Canales: Son cauces artificiales que conducen aguas lluvias.

4. Embalses: Constituyen lagos o lagunas artificiales creados por el ser humano para almacenar agua, prestar servicios como control de caudales, inundaciones, abastecimiento de agua y para riego.

Parágrafo 1. La cartografía del sistema hídrico en suelo rural, urbano y de expansión urbana del Distrito Capital se encuentra incluida en el Mapa CG-3.2.1 Sistema hídrico que hace parte del presente Plan. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá actualizará la

capa del sistema hídrico del Distrito anualmente, incorporando los cuerpos hídricos naturales y artificiales y aquellos que se encuentren subterranizados.

Parágrafo 2. Con base en estudios técnicos de soporte elaborados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, en coordinación con la Secretaría Distrital de Ambiente, la Secretaría Distrital de Planeación actualizará la cartografía de los cuerpos hídricos artificiales mediante acto administrativo.

Parágrafo 3. Cualquier intervención sobre los cuerpos hídricos artificiales deberá contar con concepto de la autoridad ambiental competente donde se deberá evaluar la función ecosistémica del cuerpo hídrico.

Parágrafo 4. Para el manejo y operación de los canales artificiales y teniendo presente lo dispuesto por el Decreto Nacional 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, se permiten las actividades de operación y mantenimiento hidráulico por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cumpliendo lo mencionado en el presente Plan y sin ningún permiso adicional por parte de entidades distritales.

Parágrafo 5. Se excluyen de esta disposición las Reservas Distritales de Humedal que se rigen por lo establecido en la Subsección 2 de la Sección 2 del Subcapítulo 1 del presente Plan.

Parágrafo 6. Para los cuerpos hídricos artificiales localizados en suelo rural, los usos y la franja de protección son los determinados en el Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, así como en el Decreto 1449 de 1977 o las normas que los modifiquen o sustituyan, hasta tanto se realicen los estudios que permitan definir su importancia ambiental.

Parágrafo 7. Los cuerpos hídricos artificiales en suelo rural, urbano o de expansión urbana no requieren la delimitación de ronda hídrica en los términos del Decreto 2245 de 2017 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya."

Además el predio esta dentro del Desarrollo Vista Bellas III Sector, con plano urbanístico S.235/4-02.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio se encuentra localizado con frente sobre la Carrera 54 (KR 54), entre las Calles 167 y 167A, con disposición medianera.



Imagen de ubicación del predio, Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co>

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

- Norte: En 21,30 metros con el predio 026 de la manzana catastral 009101024.
- Sur: En 21,30 metros con el predio 032 de la manzana catastral 009101024.
- Oriente: En 7,00 metros con la Carrera 54.
- Occidente: En 7,00 metros con el predio 028 de la manzana catastral 009101024.

Los linderos corresponden a la totalidad del predio donde se encuentra la franja de terreno objeto de valoración, consignado en el registro topográfico suministrado el cual se complementa con la manzana catastral.

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

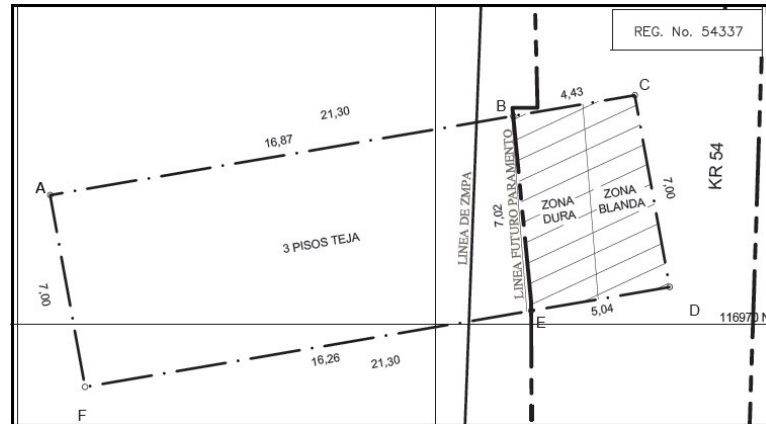


Imagen resumida de linderos. Fuente Registro Topográfico suministrado.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

Corresponde a 7,00 metros sobre la actual Carrera 54.

6.6. FONDO

Para la totalidad o el predio es de 21,30 metros.

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m ²)
ÁREA RESERVA VIAL	33.06
SOBRANTE	116.04
ÁREA TOTAL	149.1

Según el oficio del Instituto de Desarrollo Urbano DTDP 20223250379451, la adquisición es parcial para el proyecto Canal Córdoba, se aclara que la identificación de las áreas se realiza según el registro topográfico suministrado, sin embargo, las áreas no están en reserva vial pero hacen parte del suelo de protección como esta en el ítem de reglamentación urbanística.

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

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

El área parcial objeto de avalúo corresponde a un lote de terreno sin ninguna construcción levantada, cuenta con una zona dura.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA	M2	17.33

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor comercial del terreno en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas del presente informe, se utilizó el método de comparación 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

mercado.

Para el efecto el artículo 1° de la resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

Método de Comparación o Mercado: 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

No aplica

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 y el 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.

Método de Costo de Reposición: En este método se investigan los costos directos y totales, para encontrar el valor a nuevo de las construcciones de tipo anexo, esto se realiza teniendo en cuenta que cuenten con características similares a las de las anexidades valoradas, de allí y de acuerdo con la conservación del bien se deprecia para llegar a un valor aproximado.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO PROTEGIDO

El valor de terreno asignado, para los predios considerados como suelo protegido o no desarrollables, de acuerdo con el procedimiento aprobado por la UAECD, la cual consiste en realizar una investigación económica de valores de m2 de predios rurales, que son los valores comparables en este caso, a los que se les descontó el valor de la construcción, cultivos y mejoras, y a los valores resultantes por m2 de terreno, se les aplicó un tratamiento estadístico, según lo contemplado en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.



Seguidamente, a partir de esta información económica, se procedió a calcular el valor comercial de los terrenos que se encuentran en suelo de protección o no desarrollables, con el fin de hallar el valor por m² de terreno para el predio objeto de valoración.

Partiendo de la premisa, que el valor comercial de un inmueble, está asociado a la capacidad de renta que puede percibir, se desarrolla el esquema comparativo, de acuerdo con las condiciones normativas del sector en el que se inscribe el predio en estudio, debido a la condición de la localización del inmueble dentro del suelo urbano, éste podría acceder eventualmente a algunos usos urbanos y a su infraestructura, generando una ventaja comparativa sobre terrenos con vocación netamente agropecuaria.

Sin embargo, el régimen de usos del suelo se ve afectado por la restricción de estar en suelo de protección de la estructura ecológica principal dentro del componente de áreas de especial importancia ecosistémica, al estar inmerso dentro de la estructura ecológica principal, donde estas condiciones de normatividad lo convierten en un suelo no Urbanizable el cual, y en donde solo se pueden desarrollar usos asociados a la Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas y rehabilitación de ecosistemas, Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo. Restauración: Medidas estructurales de reducción del riesgo y obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas - caudales. Sostenible: Actividad de contemplación, observación y conservación, actividades recreativas, ecoturismo, agricultura urbana y periurbana y aprovechamiento de frutos secundarios del bosque y actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.

Dada esta característica normativa imposibilita realizar comparaciones directas de mercado con predios similares, dada la nula oferta de predios de este tipo en el mercado de la ciudad, razón por la cual, para la determinación del valor del terreno por medio del método de comparación o de mercado, se deben realizar las siguientes apreciaciones.

De acuerdo con lo estipulado en el nuevo Plan de ordenamiento territorial, no se puede urbanizar el predio, sin embargo, es posible desarrollar usos ya descritos, esta situación limita las condiciones urbanísticas del lote, sacándolo del mercado inmobiliario de tierras para desarrollos de vivienda o comerciales (Usos más rentables), razón por la cual no se puede comparar de manera directa con predios de este tipo que se encuentren en oferta.

Si bien el predio no se puede desarrollar para usos comerciales o de vivienda, también posee una renta de suelo, la cual, según lo estipulado en la teoría de las rentas del suelo, tendría que ser por lo menos igual a la renta absoluta del suelo.

En términos económicos la renta absoluta del suelo equivale a aquella renta que corresponde al valor intrínseco de los terrenos por el hecho de encontrarse ubicados dentro del perímetro urbano de la ciudad. A partir de la expedición de la Ley 388 de 1997, se estableció que Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

Ahora bien, adicionalmente a estas inversiones sobre el terreno y de acuerdo con lo expresado en la teoría de las rentas, el valor del terreno antes de las inversiones, deber tener un valor unitario, que sea igual o mayor a los sectores rurales aledaños.

Atendiendo a lo anteriormente conceptuado, se podría concluir, que el valor absoluto del suelo, estará compuesto por la sumatoria del valor unitario del suelo rural adyacente, más el valor unitario de las obras de urbanismo ejecutadas en el sector donde el terreno se encuentre ubicado.

Tras la búsqueda en el sector catastral de ofertas de predios en venta con las características antes mencionadas, se hizo necesario ampliar la investigación a sectores rurales adyacentes, los cuales debían ser comparables en acceso, ubicación, pendiente y capacidad agrológica.

Es muy importante anotar, que de acuerdo con la dinámica inmobiliaria actual del área rural adyacente el casco urbano de Bogotá, se deben tomar como base comparativa los predios con usos y vocación netamente agropecuarios, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre (donde se observan usos de tipo urbano). De esta manera se logra obtener un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, donde la renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo, sin tener en cuenta rentas asociadas a condiciones de uso y localización urbanas.

De esta forma se depuró el mercado inmobiliario para la zona rural del área norte de Bogotá.

Es evidente como el nivel de precios de suelo en las inmediaciones de los centros poblados son

superiores, gracias principalmente a la cercanía con centros de acopio, factores de distancia para la extracción de los productos y sobre todo las ventajas comparativas en centralidad.

Es muy importante resaltar la necesidad de incorporar en el análisis los terrenos con vocación exclusivamente agrícola y pecuaria, excluyendo las áreas afectadas por el influjo urbano, tales como parcelaciones de vivienda campestre, agroindustria, industria extractiva y otros usos asociados a las actividades propiamente urbanas.

A continuación, se presentan los datos del mercado inmobiliario:

OFERTA	TIPO	UBICACIÓN	% NEG	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA TERRENO (m2)	VALOR POR Ha	VALOR POR m2
1	Finca	Sopó	5%	\$ 3.610.000.000,00	9,60	96.000,00	\$ 376.041.667	\$ 37.604,17
2	Finca	Subachoque	5%	\$ 6.175.000.000,00	17,92	179.200,00	\$ 344.587.054	\$ 34.458,71
3	Finca	Subachoque	5%	\$ 1.805.000.000,00	5,12	51.200,00	\$ 352.539.063	\$ 35.253,91
4	Finca	Subachoque	11%	\$ 2.492.000.000,00	6,40	64.000,00	\$ 389.375.000	\$ 38.937,50
5	Finca	Subachoque	5%	\$ 4.275.000.000,00	12,80	128.000,00	\$ 333.984.375	\$ 33.398,44

PROMEDIO	\$ 35.930,54
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 2.284,65
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,36%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 38.215,19
LÍMITE INFERIOR	\$ 33.645,89
ADOPTADO	\$ 36.000

Estudio de mercado rural Marzo de 2022

De este conjunto de ofertas se tiene que un predio rural con vocación agrícola y pecuaria presenta valores entre \$ 33.398 a \$ 38.938 por m2 es decir \$333.984.375 por hectárea y \$389.375.000 por hectárea.

Estos valores arrojan un promedio de \$35.930,54 con un límite superior de \$38.215,19 e inferior de \$33.645,89. Dada la buena localización del inmueble objeto de avalúo, se adopta el valor promedio de \$36.000 el cual se redondea a la cifra más cercana de miles.

Ahora bien, hasta aquí tenemos el valor referente al terreno, pero el lote en avalúo cuenta con unos elementos favorables respecto del lote rural y es el hecho de contar con algunos elementos de obras de urbanismo, luego es adecuado el adicionar al valor definido el valor que por incidencia tiene a estas obras de urbanismo, las obras de urbanismo se muestran en el siguiente

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

cuadro:

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA						
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO						
ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) 2021	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	15,72%		\$ 22.181	x	\$ 22.181
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
	ACUEDUCTO	1,97%		\$ 2.787	x	\$ 2.787
	ALCANTARILLADO	5,41%		\$ 7.634	x	\$ 7.634
	PLUVIAL	4,58%		\$ 6.467	x	\$ 6.467
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	25,12%		\$ 35.456	x	\$ 35.456
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	6,71%		\$ 9.464	x	\$ 9.464
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,74%		\$ 1.045	x	\$ 1.045
VI			VIAS			
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	10,80%		\$ 15.242	x	\$ 15.242
	VIA V3 a V4 en Asfalto	14,81%		\$ 20.893		\$ 0
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	9,15%		\$ 12.919		\$ 0
	ANDENES	4,24%		\$ 5.983		\$ 0
	SADINELES	0,74%		\$ 1.049		\$ 0
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%	\$ 141.121	\$ 141.121		\$ 100.277
					URBANISMO	\$ 100.000

Cuadro de calculo de urbanismo

De lo anterior, se tiene entonces que el valor de cada m2 de terreno en avalúo del área en suelo protegido estaría conformado por:

$$\text{RENTA ABSOLUTA} + \text{URBANISMO} = \text{VALOR M2 LOTE}$$

$$\$36.000 + \$100.000 = \$136.000 \text{ valor adoptado por m2 de terreno.}$$

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para determinación del valor comercial de las construcciones anexas del inmueble objeto de avalúo, en particular otras construcciones, se aplicó el método de costo de reposición según la Resolución 620 de 2008 IGAC. Artículo 3. Método de Costo de Reposición es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

PARÁGRAFO. 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.

La fórmula descrita anteriormente corresponde a la base de aplicación del método para las otras construcciones, en el cual se empleará la depreciación únicamente por el estado de conservación, la depreciación aplicada a la construcción corresponde al método del coeficiente de Heidecke, el cual relaciona el estado de la conservación de la construcción con las condiciones físicas y la clasificación para la obtención final del coeficiente, para esto se relacionan los parámetros de estado, clasificación, coeficiente y condiciones físicas, como se describe a continuación:

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO HEIDECKE			
ESTADO	CALIFICACIÓN	COEFICIENTE	CONDICIONES FÍSICAS
1,00	Optimo (O)	0,000%	Nuevo, no requiere reparación.
1,50	Muy bueno (MB)	0,032%	
2,00	Bueno (B)	2,520%	Pero requiere reparaciones de poca Importancia.
2,50	Intermedio (I)	8,090%	
3,00	Regular (R)	18,100%	Necesita Reparaciones Sencillas.
3,50	Deficiente (D)	33,200%	
4,00	Malo (M)	52,600%	Necesita Reparaciones Importantes.
4,50	Muy malo (MM)	75,200%	
5,00	Sin valor (DM)	100,000%	Para demolición.

Tabla: Depreciación por estado Heidecke

A continuación, se muestran los análisis y resultado del desarrollo del método:

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	M2	3.5	33.20%	\$65,736.00	\$198,000.00	\$132,000.00

Los valores de reposición utilizados en la aplicación del método, fueron tomados de los presupuestos de obra elaborados en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de acuerdo con la tipología de construcciones presentes en el inmueble.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998, expedido 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 valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial de venta aquel que un vendedor y un comprador 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.

El evaluador manifiesta expresamente no tener interés alguno en el valor avaluado de los bienes motivo de avalúo.

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

SOBRE EL SECTOR

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

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



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

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

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.

SOBRE EL TERRENO

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

Las condiciones normativas particulares del predio objeto de avalúo, así como su tamaño predial y ubicación.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 54 167 29

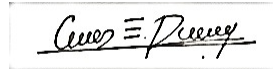
CHIP: AAA0117PKMS

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno (Estructura Ecológica Principal)	M2	33.06	\$136,000	\$4,496,160
ZONA DURA	M2	17.33	\$132,000	\$2,287,560
AVALÚO TOTAL				\$6,783,720

SON: SEIS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

FECHA: 20 de Abril de 2022

Elaboró:



Firmado digitalmente por CARLOS
EDUARDO RAMIREZ GOMEZ

CARLOS EDUARDO RAMIREZ GOMEZ
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-80859582

NELSON JAVIER
MORALES MELO

Firmado digitalmente por
NELSON JAVIER MORALES MELO
Fecha: 2022.05.23 20:53:32 -05'00'

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

Anexos:

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-147064	Nomenclatura: KR 54 167 29	
Código Sector: 009101242700000000	Barrio: GRANADA NORTE	Fecha Visita: 24-MAR-22
Número Avalúo: 2022 - 82	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 54337



Vía de acceso KR 54



Fachada del predio



Nomenclatura de referencia



Área parcial de compra

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: 2022-147064	Nomenclatura: KR 54 167 29		
Código Sector: 009101242700000000	Barrio: GRANADA NORTE	Fecha Visita: 24-MAR-22	
Número Avalúo: 2022 - 82	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	54337



Vista del Canal Córdoba








Vista de la Calle 167

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 Rural (Marzo 2022)

OFERTA	TIPO	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO (m2)	VALOR POR m2	VALOR POR Ha	FUENTE	OBSERVACIONES	FOTO
1	Finca	Sopó	\$ 3.800.000.000,00	5%	\$ 3.610.000.000,00	96.000,00	\$ 37.604,17	\$ 376.041.666,67	3112303826	FINCA DE 15 FANEGADAS, DESARROLLADA EN PASTOS	
2	Finca	Subachoque	\$ 6.500.000.000,00	5%	\$ 6.175.000.000,00	179.200,00	\$ 34.458,71	\$ 344.587.053,57	Inmobiliaria Gomez 3112185639 Código Fincaraíz: 5671548	FINCA DE 28 FG PLANA AGROGANADERA.	
3	Finca	Subachoque	\$ 1.900.000.000,00	5%	\$ 1.805.000.000,00	51.200,00	\$ 35.253,91	\$ 352.539.062,50	3112185639 3112027585 Código Fincaraíz: 5717318	ESPECTACULAR FINCA DE 8 FANEGADAS PLANA CERCA AL PUEBLO MUY UBICADA EN LA MEJOR ZONA DE SUBACHOQUE VISTA, AGUA, PASTOS	
4	Finca	Subachoque	\$ 2.800.000.000,00	11%	\$ 2.492.000.000,00	64.000,00	\$ 38.937,50	\$ 389.375.000,00	3112185639 3112027585 Código Fincaraíz: 4433038	FINCA DE 10 FANEGADAS, AGROGANADERA MUY CERCA A LA PAVIMENTADA, ZONA MUY SEGURA, 5 LAGUNAS , TERRENO PLANO, FÁCIL DE LLEGAR	
5	Finca	Subachoque	\$ 4.500.000.000,00	5%	\$ 4.275.000.000,00	128.000,00	\$ 33.398,44	\$ 333.984.375,00	3112185639 3112027585 Código Fincaraíz: 4434970	EXCELENTE FINCA AGROGANADERA CON BUENA PROYECCIÓN PARA GANADO, EN TERRENO PLANO, CON UNA BUENA UBICACIÓN, HERMOSOS JARDINES Y MAGNIFICA VISTA. PREDIO CONSTITUIDO POR 3 ESCRITURAS	

PROMEDIO	\$ 35.930,54	\$ 359.305.431,55
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 2.284,65	\$ 22.846.503,11
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,36%	6,36%
LIMITE SUPERIOR	\$ 38.215,19	\$ 382.151.934,66
LIMITE INFERIOR	\$ 33.645,89	\$ 336.458.928,44
ADOPTADO	\$ 36.000	\$ 360.000.000

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN
ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Zona dura (Fundido in situ)		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2,652,562.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 9,033,840.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 862,468.38
19	PERSONAL	\$ 1,616,665.50
COSTO DIRECTO		\$ 14,165,535.88
COSTO UNITARIO I		\$ 177,069.20
COSTO UNITARIO II		\$ 21,248.30
COSTO TOTAL		\$ 198,317.50
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 198,000.00

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: b5c10a8e



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) CARLOS EDUARDO RAMÍREZ GÓMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80859582, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80859582.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS EDUARDO RAMÍREZ GÓMEZ 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
21 Feb 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
21 Feb 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
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5c10a8e



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
21 Feb 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
21 Feb 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
22 Jun 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
21 Sep 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5c10a8e



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 51 N° 67A - 18 AP 208

Teléfono: 13173454425

Correo Electrónico: carlos.e.ramirez.gomez@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) CARLOS EDUARDO RAMÍREZ GÓMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80859582.

El(la) señor(a) CARLOS EDUARDO RAMÍREZ GÓMEZ 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

b5c10a8e

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



PIN de Validación: b5c10a8e



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ae4c0a9a



<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: ae4c0a9a



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: ae4c0a9a



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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: 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: ae4c0a9a



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 Abril 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: aab00a07



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aab00a07



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aab00a07



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80236711.

El(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

aab00a07

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	KR 54 167 29		
CHIP	AAA0117PKMS	Registro Topográfico	54337

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 54 167 29	CHIP	AAA0117PKMS
Registro Topográfico	54337	Código Sector	009101 24 27 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050N20095316
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$274,382
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$0
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Publicidad			\$0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$0
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$274,382
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			\$274,382
SON: DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES:			

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

FECHA: 20 de Abril de 2022

Elaboró:

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

NELSON JAVIER MORALES MELO
Firmado digitalmente por
 NELSON JAVIER MORALES MELO
 Fecha: 2022.04.27 17:56:07 -05'00'


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

Dirección	KR 54 167 29		
CHIP	AAA0117PKMS	Registro Topográfico	54337

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$6,783,720
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$6,783,720
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$274,382
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$274,382
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$7,058,102
SON: SIETE MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO DOS PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 20 de Abril de 2022


JOHN FERNANDO MARTIN QUIROZ
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA (E)


NELSON JAVIER MORALES MELO
Firmado digitalmente por NELSON JAVIER MORALES MELO
Fecha: 2022.04.27 17:56:24 -05'00'

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

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 9 y 11 del informe técnico presentado por el profesional evaluador correspondiente

Dirección	KR 54 167 29		
CHIP	AAA0117PKMS	Registro Topográfico	54337

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

Dirección	KR 54 167 29		
CHIP	AAA0117PKMS	Registro Topográfico	54337
Avalúo Comercial	\$6,783,720		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$20,351
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$3,867
Copias (12 paginas)	12	\$3,900	\$46,800
IVA Copias (19%)	19%		\$8,892
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$167,076
Recaudo a Terceros			\$20,400
Gastos Escrituración			\$211,694
Porcentaje a aplicar	100%		\$211,694
Total Gastos de Escrituración			\$211,694
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro			\$36,900
Sistematización y Conservación documental	2%		\$738
Porcentaje a aplicar	50%		\$18,819
Total Gastos Registro			\$18,819
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$67,837
Porcentaje a aplicar	50%		\$33,919
Costos Administrativos	50%	\$19,900	\$9,950
Total Gastos Beneficencia			\$43,869
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$274,382

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 00536 del 22 enero de 2021 y 00545 del 25 de enero de 2021 y Resolución 02436 del 19 de marzo de 2021)

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

Dirección	KR 54 167 29		
CHIP	AAA0117PKMS	Registro Topográfico	54337

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 DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS				\$0

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - 2021
Acueducto: Resolución 0303 de 02/04/2019- EAAB
Gas Natural: Tarifas Vanti 2020

Nota:

Dirección	KR 54 167 29		
CHIP	AAA0117PKMS	Registro Topográfico	54337

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				
ITEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (dias)	Subtotal
Impuesto Predial				\$0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	KR 54 167 29		
CHIP	AAA0117PKMS	Registro Topográfico	54337

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	KR 54 167 29		
CHIP	AAA0117PKMS	Registro Topográfico	54337

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: