


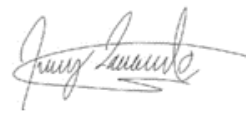
<b>FORMATO</b>			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS			
<b>CÓDIGO</b> FO-GP-18	<b>PROCESO</b> GESTIÓN PREDIAL	<b>VERSIÓN</b> 2.0	

Nombre del funcionario que realiza la verificación: **Jorge Leonardo Suárez Avendaño**  
 Empresa Contratista: **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**  
 Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: **2022 - 545 RT 54989A**  
 Fecha: **27-dic-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	Limites 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				
<b>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</b>			 <b>Jorge Leonardo Suarez Avendaño</b>	
Fecha solicitud revisión:		<u>21/11/2022</u>		
Fecha recibo revisión:		<u>20/12/2022</u>		
Fecha solicitud impugnación:		_____		
Fecha recibo impugnación:		_____		

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



<b>INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO</b> www.idu.gov.co Correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel 3386660 - 3387555 - 3412214 Fax: 4443037	<b>Requerimiento IDU No:</b> <b>Radicado BTE No:</b> <b>Radicado ORFEO No: 20225262203702</b>	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR:

<b>Fecha de Radicado AAAA/MM/DD</b>	2022-12-20	<b>Canal de Recepción</b>	
<b>Remitente</b>	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECDD ( )	<b>Radicado Bogotá te Escucha</b>	
<b>Interesado</b>		<b>Documento de identidad</b>	9001277689
<b>Dirección de correspondencia</b>	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 - lbaron@catastrobogota.gov.co (D.C./BOGOTA)	<b>datos de contacto</b>	
<b>Dirección del requerimiento</b>	-- (/)	<b>Barrio / Localidad</b>	/
<b>No Contrato de Obra / No Contrato de Interventoría</b>		<b>Tipo de Requerimiento</b>	
<b>Criterio</b>		<b>Subcriterio</b>	

### Descripción del Requerimiento

RESPUESTA SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2022-545 RT 52989A RADICADO CLIENTE 20223251806631 RADICADO UAECDD 2022ER42868

### 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 POSSO	
CIUDADANO	Residente Social - CONTRATISTA	Residente Social - INTERVENTORIA

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



Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO  
Directora Técnica de Predios  
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)  
Calle 22 N° 6 – 27  
Bogotá D.C.  
Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2022-545 RT 52989A  
Radicado Cliente 20223251806631  
Radicado UAEC.D 2022ER42868

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

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2022-545 del predio identificado con RT 52989A, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 52989A

SOLICITUD 1

Corrección de forma. Linderos	Se solicita ajustar el lindero norte ya que presenta diferencias con el expuesto en el registro Topográfico. Adicionalmente se solicita especificar que linderos corresponden al inmueble en general y que linderos corresponden al área objeto de avalúo.
----------------------------------	--

RESPUESTA 1. Se realiza el ajuste.

SOLICITUD 2

Corrección de forma. Ortografía, redacción y unidades	En el cálculo de valor de metro cuadrado de terreno, las áreas de construcción y terreno no cuentan con métricas
	decimales, se solicita sean incluidos para tener claridad de los resultados obtenidos.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



RESPUESTA 2. Se realiza el ajuste.

SOLICITUD 3

Corrección técnica de fondo. Tipología constructiva	En el ejercicio que busca determinar el valor del terreno, se adopta un valor de reposición para la construcción con una tipología distinta a la que se encuentra edificada en el predio avaluado, dado que esta no corresponde a una construcción de cuatro (4) pisos con sótano(características expuestas en el informe respecto a la tipología adoptada). Es importante tener en cuenta que la construcción de un sótano incrementa los costos significativamente y por ende su valor unitario por metro cuadrado. Por lo anterior, se solicita realizar el ajuste del ejercicio teniendo en cuenta un valor de reposición más acorde a la edificación la cual presenta una altura de dos (2) pisos sin sótanos. lo anterior, repercute en el valor residual del lote de terreno, por lo tanto se solicita realizar los respectivos ajustes e incluir el presupuesto que soporte el valor adoptado.
---	--

RESPUESTA 3. Se corrige la descripción de la tipología utilizada, debido a que fue un error de transcripción.

SOLICITUD 4

Corrección técnica de indemnización. Validar calculo de indemnización	Si cambia el valor del avalúo (Terreno- Construcción), realizar los ajustes correspondientes.
---	---

RESPUESTA 4. No se modifica el avalúo comercial (terreno y construcción) por lo tanto se confirma el calculo de indemnización

Cordialmente,

Firmado digitalmente  
por LUZ STELLA  
ON BARRON

Subgerente Información Económica  
[lbaron@catastrobogota.gov.co](mailto:lbaron@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: OSCAR JAMITH HUERTAS PABON  
Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ  
Anexo: Informe

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



**2022 - 545**

**RT No 52989A**

**DIRECCIÓN INMUEBLE**

**AK 45 149 45/49/53/57**



**ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**HACIENDA**

**Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital**

**BOGOTÁ, D.C.**



## 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2022 - 648883 del 22 de Agosto de 2022
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: N/A
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: N/A
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 009104 - VICTORIA NORTE
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 05/09/2022

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-571718ME

El número de matrícula inmobiliaria presentado corresponde al predio matriz o de Mayor Extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal, y de cual se valora su parte anterior o frente, que es el área requerida para el proyecto.

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

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

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

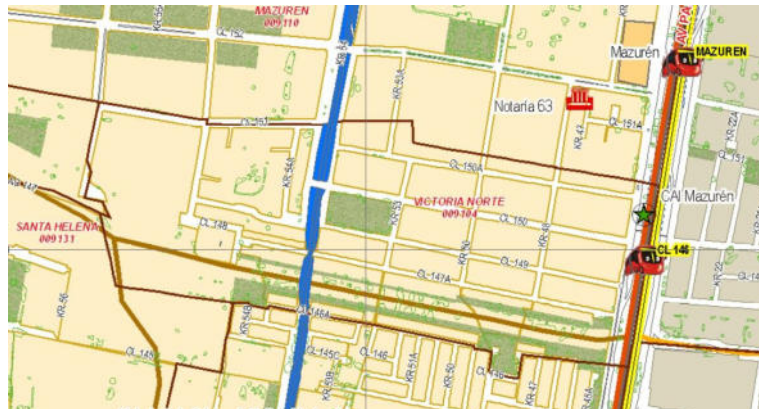
Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 52989A, elaborado por el IDU en diciembre de 2021.
AREAS	Registro topográfico No. 52989A, elaborado por el IDU en diciembre de 2021.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2022 - 648883

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Delimitación del Sector

#### 4.1. DELIMITACIÓN

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

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

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





- Por el sur: Con la Calle 146 A, que lo separa del sector catastral Prado Pinzon (009105) y Santa Helena (009131).

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

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

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

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

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

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

#### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

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

#### 4.5. VÍAS DE ACCESO

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

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

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





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

#### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

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

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

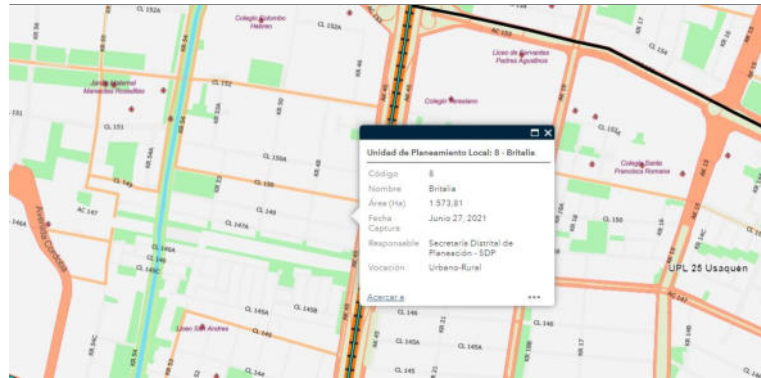
Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, el cual se "Adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá POT", el predio objeto de avalúo se reglamenta

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	8 BRITALIA
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interes social
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
INDICE BASE	Resultante de aplicar la volumetria
NUMERO DE PISOS	6
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	5 metros de acuerdo con establecido en el plano cu-5.5_dimensionamiento_de_antejardines

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





*Plano CG-2.2 Unidades de Planeamiento Local. Decreto 555/2021.*

### 5.1. USOS PRINCIPALES

No aplica.

### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Unifamiliar-bifamiliar  
Multifamiliar Colectiva- habitacionales con servicios

#### COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 1

- Básicos
- Automóvil
- Especiales
- Logísticos

#### INDUSTRIAL

- Producción artesanal.
- Industria Liviana.
- Industria Mediana.

DOTACIONAL: localización de uso libre en todas las áreas de actividad **SERVICIOS SOCIALES**

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

No aplica.

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



#### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

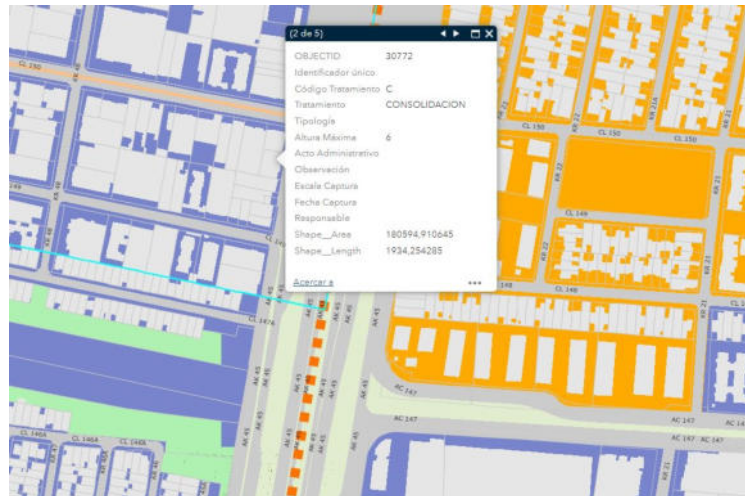
El predio se encuentra demarcado dentro del Tratamiento urbanístico de consolidación el cual se define:

Artículo 308. Tratamiento urbanístico de consolidación. Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados.

Artículo 309. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de Consolidación. El ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación es el señalado en el Mapa CU-5.1. Tratamientos urbanísticos del presente plan y los predios que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Todo predio proveniente del tratamiento de desarrollo, que haya concluido su proceso de urbanización.
2. Áreas provenientes de planes parciales de desarrollo y/o de renovación urbana que hayan ejecutado la licencia de urbanización.
3. Predios anteriormente clasificados en tratamiento de Mejoramiento Integral que han superado niveles de déficit de soportes urbanísticos, y se clasifican ahora en el tratamiento de consolidación.
4. Predios dotacionales, industriales o comerciales en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existentes.

Parágrafo 1. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización o renovación urbana se registrarán por las disposiciones del tratamiento de consolidación, independientemente del tratamiento que se les señale en el Mapa CU-5.1. Tratamientos urbanísticos.



*Fuente: CU-5.1 Tratamientos urbanísticos. Decreto 555/2021.*

Adicionalmente el predio se encuentra inmerso dentro del polígono demarcado como Área de Actividad Estructurante: la cual corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.

a. Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.



*Fuente: CU-5.2 Áreas de actividad y usos de suelo, Decreto 555/2021*

Lo anterior se refiere a las normas generales que aplican para el sector, sin embargo, el predio objeto de avalúo esta sometido a Regimen de propiedad horizontal, por lo tanto se rige por las

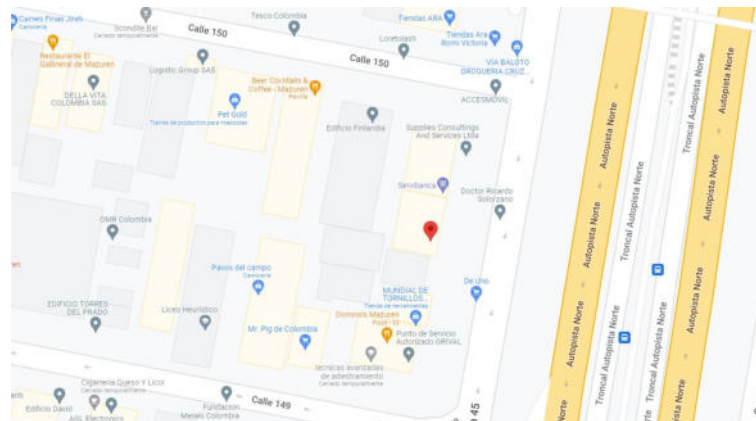


disposiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

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



Fuente: <https://www.google.com/maps>

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

- Norte: 5,00 metros con el RT 52988.
- Sur: 4.98 metros con el RT 52990.
- Oriente: En 20,08 m con la Avenida Los Libertadores (AK 45).
- Occidente: En 19,60 metros línea quebrada con área sobrante del mismo predio.

Los Linderos generales del predio son:

Lindero Norte: En 17,24 m con el RT 52988.

Lindero Sur: En 17,17 m con el RT 52990.

Lindero Oriente: En 20,08 m con la Avenida Los Libertadores (AK 45).

Lindero Occidente: En 19,80 m con propiedad particular.

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

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



Fuente: RT 52989A elaborado por el IDU de fecha diciembre 2021.

### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

### 6.5. FRENTE

20,08 m con la Avenida Los Libertadores (AK 45).

### 6.6. FONDO

17,16 metros en promedio.

## Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

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

## 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	119.40
SOBRANTE	222.77
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>342.17</b>

## 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

# 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

## 7.1. DESCRIPCIÓN

Inmueble medianero con zonas duras en su parte anterior o antejardín, cuya área es la requerida por el proyecto; seguido se encuentra una construcción de dos pisos sometida a propiedad horizontal, la cual no es materia de avalúo.

## 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

## 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

## 7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA	M2	119.40

# 8. MÉTODO DE AVALÚO

## Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





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

### 8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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

**ARTÍCULO 1 - MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o de transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

### 8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

### 8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

## 9. AVALÚO

### 9.1. VALOR DEL TERRENO

#### URBANO NO PROTEGIDO

Teniendo en cuenta que el predio objeto de intervención es un lote que se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, la metodología para determinar el valor del terreno se enfoca en realizar la valoración de la propiedad horizontal, incluyendo todas y cada una de las unidades prediales que la conforman, para después descontar el valor de la construcción

depreciada.

Se trata de un edificio de tipología constructiva sencilla, de dos pisos de altura, reglamentado mediante la Escritura Pública No. 1548 del 25-04-1986 de la notaría 7 de Bogotá, con última reforma mediante Escritura Pública No. 2594 del 15-06-1993 de la notaría 7 de Bogotá.

Jurídicamente se conforma por tres locales comerciales y dos garajes sencillos en línea con servidumbre en el primer piso, y dos apartamentos en el segundo piso:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
ÁREA TERRENO	342,69
<b>PRIMER PISO</b>	
ÁREA PRIVADA LC 1	42,72
ÁREA PRIVADA LC 2	37,87
ÁREA PRIVADA LC 3	35,48
ÁREA PRIVADA GARAJE 1	13,50
ÁREA PRIVADA GARAJE 2	13,50
ÁREA PRIVADA PRIMER PISO	<b>143,07</b>
ÁREA COMÚN PRIMER PISO	29,43
<b>SEGUNDO PISO</b>	
ÁREA PRIVADA APARTAMENTO 201	84,73
ÁREA PRIVADA APARTAMENTO 202	82,86
ÁREA PRIVADA SEGUNDO PISO	<b>167,59</b>
ÁREA COMÚN SEGUNDO PISO	14,68
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>354,77</b>

*Cuadro de Áreas de la Propiedad Horizontal*

## INVESTIGACION PARA LOS APARTAMENTOS

Para la determinación del valor unitario de los apartamentos, se realizó investigación en

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

edificios de tipología constructiva sencilla, sin zonas comunes, similares a la tipología que presenta el edificio en estudio.

El siguiente cuadro presenta tres ofertas de apartamentos con rango de área entre 83,68 m<sup>2</sup>, 93,06 y 93,80 m<sup>2</sup>, estrato 4, con vetustez de más de 25 años, sin zonas comunes; el valor integral se presenta depurado sin garajes, ya que las unidades reglamentadas no cuentan con garaje. El valor m<sup>2</sup> integral se encuentra entre \$ 2.987.572 y \$ 3.358.209, con promedio de \$ 3.100.288, valor que se adopta por metro cuadrado para los apartamentos 201 y 202, es decir, \$ 3.100.000.

DATA	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	GARA JES	VR GARAJES	VR SIN GARAJES	AREA CONST . m <sup>2</sup>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>
1	KR 48 149 49 APTO 301 ED NAVARRA	\$340.000.000	0,00%	\$340.000.000	1	\$25.000.000	\$315.000.000	93,80	\$3.358.209
2	CL 150 50 20 APTO 301ED ZAETA	\$280.000.000	1,79%	\$275.000.000	1	\$25.000.000	\$250.000.000	83,68	\$2.987.572
3	CL 140 17 15 APTO 105	\$300.000.000	0,00%	\$300.000.000	1	\$25.000.000	\$275.000.000	93,06	\$2.955.083

*Estudio Mercado Apartamentos*

PROMEDIO	\$3.100.288
DESVIACIONES TANDAR	\$223.956
COEFICIENTE DE VARIACION	7,22%
LIMITE SUPERIOR	\$3.324.244
LIMITE INFERIOR	\$2.876.332
VALOR ADOPTADO	\$3.100.000

## INVESTIGACIÓN PARA LOS LOCALES

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Para la determinación del valor de los locales comerciales en primer piso, se realizó investigación en edificios de tipología constructiva sencilla, los datos presentados corresponden a locales en centro comercial pequeño, similares en cuanto a dinámica comercial de tipo local - vecinal.

El siguiente cuadro presenta cuatro ofertas de locales con rango de área entre 17,90 m<sup>2</sup>, 18,04,20,70 y 58,29 m<sup>2</sup>, sector residencial estrato 4, de un solo nivel, frente directo a la calle; los valores integrales de \$ 9.776.536 y \$ 10.893.807, con un valor promedio de \$10.475.436, sin embargo dada la ubicación de los locales sobre la Autopista Norte y se adopta un valor cercano al límite superior de la estadística de \$11.093.000 m<sup>2</sup> integral.

DATO	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR NEGOCIADO VENTA	AREA CONST. m <sup>2</sup>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>
1	KR 14 148 10 IN 5 LC 42 C.C. CAPRI EXPRESS	\$180.000.000	2,78%	\$175.000.000	17,9	\$9.776.536
2	CL 130 58 20 LC 113 CC PLAZA AVENTURA	\$200.000.000	0,00%	\$200.000.000	18,04	\$11.086.475
3	CL 146 12 53 LC	\$210.000.000	0,00%	\$210.000.000	20,70	\$10.144.928
4	CL 128C 47 62 LC 105	\$638.000.000	0,47%	\$635.000.000	58,29	\$10.893.807
PROMEDIO						\$10.475.436
DESVIACION ESTANDAR						\$618.088
COEFICIENTE DE VARIACION						5.90%
LIMITE SUPERIOR						\$11.093.524
LIMITE INFERIOR						\$9.857.348
VALOR ADOPTADO						\$11.093.000

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



## INVESTIGACION PARA LOS GARAJES

El valor de los garajes se adopta del siguiente estudio de mercado, el dato 1 un garaje sencillo para uso comercial ubicado en el sector de El Chico Norte, edificio comercial de oficinas, con valor global de \$ 32.000.000.

El dato 2 un garaje doble lineal, de uso residencial con valor global de \$ 38.000.000, ubicado en el sector de Las Margaritas.

Los datos 3 y 4, de uso residencial estrato 4, cada uno con valor global de \$ 25.000.000.

Por lo anterior, se adopta para cada uno de los garajes de uso comercial en la propiedad horizontal reglamentada, un valor global de \$ 32.000.000, que corresponde al valor de un garaje sencillo, cubierto, para uso comercial, ubicado en zona comercial y empresarial en edificios de oficinas al norte de la ciudad.

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO VENTA	A. CONST. M2	VALOR GLOBAL
1	PARQUEADERO USO COMERCIAL	CHICO NORTE CL 93 B 17 25	\$ 32.000.000	0,00%	\$ 32.000.000	10,00	<b>\$ 32.000.000</b>
2	PARQUEADERO DOBLE LINEAL USO RESIDENCIAL	LAS MARGARITAS USAQUEN Carrera 16 A #152 A 59	\$ 40.000.000		\$ 38.000.000	21,00	<b>\$ 38.000.000</b>
3	PARQUEADERO USO RESIDENCIAL	PARALELA 91 TOWER AK 45 CON CL 91 LA CASTELLANA	\$ 25.000.000	0,00%	\$ 25.000.000	17,00	<b>\$ 25.000.000</b>
4	PARQUEADERO USO RESIDENCIAL	RINCON DEL CHICO CALLE 104 No. 14-52	\$ 25.000.000	0,00%	\$ 25.000.000	12,00	<b>\$ 25.000.000</b>

Determinados los valores integrales para cada una de las unidades presentes en la propiedad horizontal (Locales comerciales, garajes y apartamentos), se determina el valor total de la propiedad horizontal, teniendo en cuenta las áreas privadas de construcción registradas en Reglamento de propiedad horizontal, como se muestra en el siguiente ejercicio:

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VR (M2)	VR PARCIAL
ÁREA TERRENO	342,69		
<b>PRIMER PISO</b>			
ÁREA PRIVADA LC 1	42,72	\$ 11.093.000	\$ 473.892.960
ÁREA PRIVADA LC 2	37,87	\$ 11.093.000	\$ 420.091.910
ÁREA PRIVADA LC 3	35,48	\$ 11.093.000	\$ 393.579.640
ÁREA PRIVADA GARAJE 1	13,50	\$ 32.000.000	\$ 32.000.000
ÁREA PRIVADA GARAJE 2	13,50	\$ 32.000.000	\$ 32.000.000
ÁREA PRIVADA PRIMER PISO	<b>143,07</b>		
ÁREA COMÚN PRIMER PISO	29,43		
<b>SEGUNDO PISO</b>			
ÁREA PRIVADA APARTAMENTO 201	84,73	\$ 3.100.000	\$ 262.663.000
ÁREA PRIVADA APARTAMENTO 202	82,86	\$ 3.100.000	\$ 256.866.000
ÁREA PRIVADA SEGUNDO PISO	<b>167,59</b>		
ÁREA COMÚN SEGUNDO PISO	14,68		
<b>VALOR TOTAL DE LA PH</b>			<b>\$ 1.871.093.510</b>

Posteriormente se determina el valor de la construcción, teniendo en cuenta el metodología de Fitto y Corvini, establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, partiendo de un valor de Reposición a nuevo de una tipología de adecuación comercial de dos pisos sin sótano, con características sencillas, elaborado por la UAECD, obteniendo un valor m2 de construcción de \$1.626.000.

CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN - FITTO Y CORVINI										
ITEM USO	Vr. m2 Tipología costo directo 2022	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VR UNIT. CONSTRUCCIÓN
1	5 2.052.000,00	29	100	29,00%	2	20,76%	\$ 2.052.000	\$425.964	\$1.626.036	\$ 1.626.000

### CALCULO VALOR M2 DE TERRENO

Con los valores obtenidos de valor total de la propiedad horizontal y el valor m2 de construcción, se calcula el valor total de la construcción, el cual se descuenta del valor total de la propiedad horizontal, para así obtener de manera residual el valor total de terreno.

Este valor obtenido del valor total de terreno se divide en el área total de terreno, como resultado se tiene un valor de m2 de terreno de \$3.776.700, por lo cual se adopta un valor de

\$3.777.000.

<b>CALCULO VALOR M2 DE TERRENO</b>	
VALOR TOTAL DE LA PH	\$ 1.871.093.510
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)	354,77
ÁREA TOTAL DE TERRENO (M2)	342,69
VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN	\$ 1.626.000
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 576.856.020
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 1.294.237.490
VALOR M2 DE TERRENO	\$ 3.776.700,49
<b>VALOR ADOPTADO M2 DE TERRENO</b>	<b>\$ 3.777.000</b>

## 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

## 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

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

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	M2	2	2.50%	\$7,750.00	\$310,000.00	\$302,000.00

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



## **10. CONSIDERACIONES GENERALES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 45 149 45/49/53/57

CHIP: N/A

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	119.40	\$3,777,000	\$450,973,800
ZONA DURA	M2	119.40	\$302,000	\$36,058,800
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$487,032,600</b>

**SON:** CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE.

**FECHA:** 01 de Noviembre de 2022

Elaboró:

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

Firmado  
digitalmente  
por MARIA  
ISABEL ORTIZ  
FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**  
R.A.A. No. AVAL-52617497

Anexos:

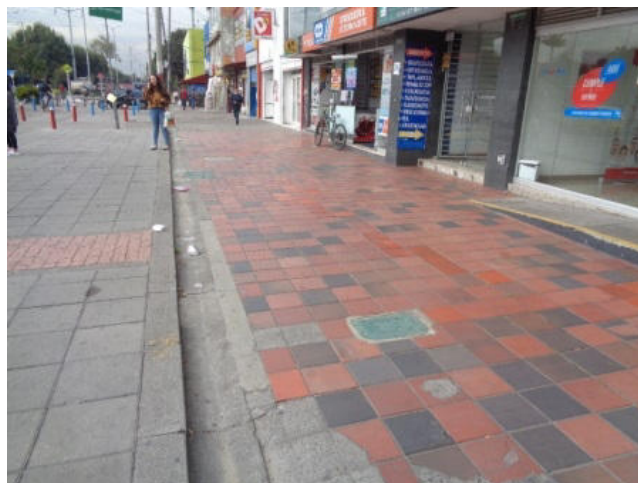
1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-648883	<b>Nomenclatura:</b> AK 45 149 45/49/53/57		
<b>Código Sector:</b> 009104172600102001	<b>Barrio:</b> VICTORIA NORTE	<b>Fecha Visita:</b> 06-OCT-22	
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 545	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b>	52989A



**Fachada**



**Vista General Zona dura**



**Entorno**



**Vista General Locales**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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





**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-648883	<b>Nomenclatura:</b> AK 45 149 45/49/53/57		
<b>Código Sector:</b> 009104172600102001	<b>Barrio:</b> VICTORIA NORTE	<b>Fecha Visita:</b> 06-OCT-22	
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 545	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b>	52989A



**Vista General local 2 piso**



**Fachada locales**



**Local fachada**



**Vista Interna local**




**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



## ANEXO No. 3 ESTUDIO DE MERCADO

### Apartamentos

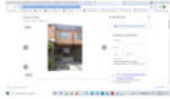

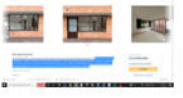

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	GARAJES	VR GARAJES	VR SIN GARAJES	AREA CONST. m <sup>2</sup>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>	TELÉFONO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	KR 48 149 49 APTO 301 ED NAVARRA	VICTORIA NORTE	APTO 3ER PISO	\$340.000.000	0,00%	\$340.000.000	1	\$25.000.000	\$315.000.000	93,80	\$3.358.209	3163514673	19-10-22	EDIFICIO SENCILLO 5P+SS, 25 AÑOS, BÁSICO SIN ZONAS COMUNES, NO ASCENSOR, 1 GARAJE DESCUBIERTO, 4 ALCOBAS, CTO DE SERVICIO CON BAÑO, BAÑO REMODELADOS, ADMON \$ 294 MIL	
2	CL 150 50 20 APTO 301 ED ZAETA	VICTORIA NORTE	APTO 3ER PISO	\$280.000.000	1,79%	\$275.000.000	1	\$25.000.000	\$250.000.000	83,68	\$2.987.572	3125523136 LUIS TAMAYO	19-10-22	ED 5 PISOS, 1ER PISO EN PARQUEOS, 35 AÑOS, NO ZONAS COMUNES, CITOFOÑO, NO ASCENSOR, GARAJE PRIVADO CON MATRICULA INMOBILIARIA, NO PORTERÍA, ADMON \$ 60 MIL, REMODELADO, RECIENTE ARREGLO CUBIERTAS Y FACHADA, 3 ALCOBAS, ESTUDIO, CERÁMICA, NO GAS NATURAL, EL RESTO SI TIENE.	
3	CL 140 17 15 APTO 105	CONTADOR	APTO 1ER PISO	\$300.000.000	0,00%	\$300.000.000	1	\$25.000.000	\$275.000.000	93,06	\$2.955.083	3158074866 LILIA DUVAL	19-10-22	NO ZONAS COMUNES, ERA UNA CASA GRANDE, + 35 AÑOS, <b>ESTRATO 4, PARA REMODELAR</b> (REMODELACIÓN \$40 O \$50 MILLONES), UN SOLO NIVEL 3 ALCOBAS, ESTUDIO, SALA COMEDOR, COCINA, GARAJE Y DEPÓSITO EN PRIMER PISO, ADMON \$ 261 MIL. <b>VENDIDO EN FEBRERO EN \$ 300 MILLONES.</b>	

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



## Locales

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR NEGOCIADO VENTA	AREA CONST. m <sup>2</sup>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>	TELÉFONO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	KR 14 148 10 IN 5 LC 42 C.C. CAPRI EXPRESS	CAOBOS SALAZAR	LOCAL COMERCIAL 1ER PISO	\$180.000.000	2,78%	\$175.000.000	17,9	<b>\$9.776.536</b>	FINCARAIZ 3309193 TL 3165336244	19-10-22	BAÑO, ADMON \$ 250.000, SECTOR ESTRATO 4, A DOBLE ALTURA CON MESSANINE DE 18 MTS UBICADO EN EL CENTRO COMERCIAL CAPRI EXPRESS, AL LADO DE LA BAHÍA DE PARQUEO, BUENAS VÍAS DE ACCESO PRINCIPALES, EL LOCAL ES ILUMINADO PISOS CERÁMICA, 1 BAÑO PROPIO. DISPONIBLE PARA VARIOS USOS COMERCIALES, EXCELENTE INVERSIÓN TRASPORTE PÚBLICO SITP Y COMPLEMENTARIO A DOS CUADRAS HACIA LA ESTACIÓN TRANSMILENIO DE LA 142.	
2	CL 130 58 20 LC 113 CC PLAZA AVENTURA	CIUDAD JARDÍN NORTE	LOCAL COMERCIAL 1ER PISO	\$200.000.000	0,00%	\$200.000.000	18,04	<b>\$11.086.475</b>	FINCARAIZ 5492140 TL 3104773575	19-10-22	Local comercial de 20 m2, primer piso interior, rentando por \$1.200.000 mensuales, con contrato comercial hasta febrero del 2021. En centro comercial tradicional en la avenida Las Villas con 137. Precio negociable. ADMON \$ 157 MIL. TASA 0,6 %.	
3	CL 146 12 53 LC	ACACIAS USAQUEN	LOCAL COMERCIAL 1ER PISO	\$210.000.000	0,00%	\$210.000.000	20,70	<b>\$10.144.928</b>	FINCARAIZ 7662838 TL 3004525646	19/10/2022	buena proyección para establecer un negocio o ponerlo en renta. Zona residencial y comercial. Excelente ubicación. Estrato 4. Exterior. Esquinero. Buena iluminación. Piso en cerámica. Baño interior con lavamanos. CUENTA CON BODEGA PARA ALMACENAMIENTO Y PARQUEADERO COMUNAL EN EL SOTANO. A una cuadra de la calle 147. Valor Administración 190.000.	
4	CL 128C 47 62 LC 105	PRADO VERANIEG O	LOCAL COMERCIAL 1ER PISO	\$638.000.000	0,47%	\$635.000.000	58,29	<b>\$10.893.807</b>	FINCARAIZ 7678236 TL 3143353137	19/10/2022	local comercial es ideal para distribución de alimentos, gastrobares, etc. A tan solo 3 cuadras de la estación El Prado y 1 cuadra al sur de la Calle 129.	

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



## Garajes

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO VENTA	A. CONST. M2	VALOR GLOBAL	OBSERVACIONES	NOMBRE / TELEFONO FUENTE
1	PARQUEADERO USO COMERCIAL	CHICO NORTE CL 93 B 17 25	\$ 32.000.000	0,00%	\$ 32.000.000	10,00	<b>\$ 32.000.000</b>	Parqueadero USO COMERCIAL EDIFICIO DE OFICINAS. CUBIERTO EN SÓTANO. Rentahouse Capital Colombia Vende Parqueadero en Chico Norte, para usted inversionista, garantizado el arriendo por la funcionalidad del edificio por las oficinas que estan con la seguridad, comodidad para parquear tu vehiculo con facil acceso.	BIENESONLINE.COM COD VRHC192388 TL
2	PARQUEADERO DOBLE LINEAL USO RESIDENCIAL	LAS MARGARITAS USAQUEN Carrera 16 A #152 A 59	\$ 40.000.000		\$ 38.000.000	21,00	<b>\$ 38.000.000</b>	USO RESIDENCIAL, Garaje doble lineal, ubicado en conjunto balcones de san carlos zona de usaquen documentacion al dia ,entrega inmediata,excelente ubicación.	BIENESONLINE.COM COD V186647
3	PARQUEADERO USO RESIDENCIAL	PARALELA 91 TOWER AK 45 CON CL 91 LA CASTELLANA	\$ 25.000.000	0,00%	\$ 25.000.000	17,00	<b>\$ 25.000.000</b>	ESTRATO 4, USO RESIDENCIAL, NUEVO, CUBIERTO, SENCILLO, 17 M2.	SALA VENTAS KR 45A # 91-56 TL 3003141985/ 3102626766
4	PARQUEADERO USO RESIDENCIAL	RINCON DEL CHICO CALLE 104 No. 14-52	\$ 25.000.000	0,00%	\$ 25.000.000	12,00	<b>\$ 25.000.000</b>	GARAJE USO RESIDENCIAL, CUBIERTO EN LA CALLE 104 No. 14-52	BIENESONLINE.COM COD V151299 TL 3103299968

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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







**ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

**ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES**

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Zona dura en concreto e=10/12 cm (parqueadero externo para vehículos)		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5,657,750.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 10,057,967.50
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 58,014,250.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 6,411,020.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3,411,506.72
19	PERSONAL	\$ 13,399,310.00
COSTO DIRECTO		\$ 96,951,804.22
COSTO UNITARIO I		\$ 277,005.15
COSTO UNITARIO II		\$ 33,240.62
COSTO TOTAL		\$ 310,245.77
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 310,000.00

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



## PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ADECUACIÓN COMERCIAL RT 52989A

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Predio: Adecuación comercial. Área 200 - 380 m2. Terminados: Para Estratos 2 - 3. Armazón: Mampostería (ladrillo - bloque). Frente_predio: 9 metros - 15 metros. Sótanos: Sin sótano. Pisos: Dos pisos. Con acabados, cubrimiento muros en estuco, cubierta en teja en fibrocemento o placa sencilla en concreto impermeabilizado.		
<b>Presupuesto de Obra por Capítulos</b>		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 7.596.721,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 64.329.300,50
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 13.754.279,37
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 104.204.932,10
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 50.814.295,20
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 3.816.637,17
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 35.897.000,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ 16.172.800,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 41.670.240,40
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 104.953.695,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 2.401.054,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 19.257.449,68
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 209.697,12
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 6.435.737,36
16,00	CERRAJERÍA	\$ 828.474,00
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 20.642.892,85
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 166.696.230,00
COSTO DIRECTO		\$ 659.681.435,74
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 1.832.448,43
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 219.893,81
		12%
COSTO TOTAL		\$ 2.052.342,24
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 2.052.000,00



PIN de Validación: a9bb0a04



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80541948, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80541948.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- 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  
**01 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  
**01 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  
**12 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a9bb0a04



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

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**12 Jul 2019**

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  
**01 Feb 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  
**12 Jul 2019**

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  
**12 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a9bb0a04



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



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: TV. 74 # 11A-15 TO 2-1004  
Teléfono: 3158266694  
Correo Electrónico: oscarj58@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.  
Especialista en Urbanismo y Planeación Territorial - Fundación Universidad de América.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80541948.**

**El(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a9bb0a04**

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

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: abf80a55



<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, 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  
**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: abf80a55



## 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: abf80a55



<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 cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases 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\\_juanse@outlook.es](mailto:ing_juanse@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**

**abf80a55**





PIN de Validación: abf80a55



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

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: af580a21



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52617497, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de 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, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af580a21



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af580a21



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



## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA  
Dirección: CARRERA 2 ESTE #2-18 CASA 23  
Teléfono: (+57)3114770992  
Correo Electrónico: miof67@gmail.com

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

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



PIN de Validación: af580a21



<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.**

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af580a21**

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

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A

**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 45 149 45/49/53/57	CHIP	N/A
Registro Topográfico	52989A	Código Sector	009104 17 26 001 02001
Tipo Inmueble	LOTE	Matrícula Inmobiliaria	50N-571718ME
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal(\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$6,893,518
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$0
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$0
2.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
2.8 - Gastos por Otros conceptos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$6,893,518
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal(\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o a parcería)			\$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$6,893,518
SON:	SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES:			

*Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, conforme con lo establecido en las Resoluciones 898/2014 y 1044/2014 del IGAC, ratificado en la Circular externa No 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC.*

**FECHA:** 01 de Noviembre de 2022

Elaboró:

  
**JUAN SEBASTIÁN PULIDO AVILA**  
PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-1020741264

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

**MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52617497




Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A

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

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$487,032,600
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$487,032,600</b>
DAÑO EMERGENTE	\$6,893,518
LUCRO CESANTE	\$0
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$6,893,518</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$493,926,118</b>
SON: CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTISEIS MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

**FECHA:** 01 de Noviembre de 2022

  
**JOHN FERNANDO MARTIN QUIROZ**  
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA (E)

Firmado  
digitalmente  
por MARIA  
ISABEL ORTIZ  
FERNANDEZ

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

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

Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A

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

Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A
Avalúo Comercial	\$487,032,600		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$1,461,098
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$277,609
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			\$39,000
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$127,900	\$127,900
Gastos Escrituración			\$2,022,702
Porcentaje a aplicar	100%		\$2,022,702
Total Gastos de Escrituración			\$2,022,702
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.976%		\$4,753,438
Sistematización y Conservación documental	2%		\$95,069
Porcentaje a aplicar	50%		\$2,424,253
Total Gastos Registro			\$2,424,253
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$4,870,326
Porcentaje a aplicar	50%		\$2,435,163
Costos Administrativos	50%	\$22,800	\$11,400
Total Gastos Beneficencia			\$2,446,563
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$6,893,518</b>

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

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

Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A

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

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

Nota:

Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

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

Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

GASTOS POR OTROS CONCEPTOS		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Factura SDP		\$0
Factura Cura duña		\$0
Otros		\$0
<b>TOTAL GASTOS POR OTROS CONCEPTOS</b>		<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A

**ANEXO D: LUCRO CESANTE**

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:



Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTROS CONCEPTOS			
Ingresos			
Descripción	Ingresos Mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS			\$0
<b>TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTROS CONCEPTOS</b>			<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A

#### METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES

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

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

#### 2. DAÑO EMERGENTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

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

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

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

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

Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A

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

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

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

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

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

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

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

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



Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A

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

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

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

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

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

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

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

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

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

3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

Dirección	AK 45 149 45/49/53/57		
CHIP	N/A	Registro Topográfico	52989A

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

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

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

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

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