

<b>FORMATO</b>			 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>Instituto</small> <b>Desarrollo Urbano</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: Oswaldo de Jesús Saavedra C.

Empresa Contratista: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: 53102

Fecha: 17-jul-23

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		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. ( tiempo de construido)	X		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
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				
Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.				
Fecha solicitud revisión:	<u>N/A</u>			
Fecha recibo revisión:	_____			
Fecha solicitud impugnación:	_____			
Fecha recibo impugnación:	_____			

FORMATO		
REQUERIMIENTOS ATENCIÓN 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: 1</b> <b>Radicado No:202352601102452</b> 
		Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR: 

<b>Fecha de radicado:</b> AAAA/MM/DD	2023/07/10	<b>Canal de recepción:</b>	Virtual-Correspondencia
<b>Remitente:</b>	UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL	<b>Radicado Bogotá te escucha no. :</b>	1
<b>Interesado:</b>		<b>Documento de identidad:</b>	
<b>Dirección de correspondencia:</b>		<b>Datos de contacto:</b>	
<b>Dirección del requerimiento:</b>		<b>Barrio / Localidad:</b>	
<b>No. Contrato de obra / No. Contrato de Interventoría:</b>	1674-2021	<b>Tipo de requerimiento:</b>	Normales
<b>Criterio:</b>		<b>Subcriterio:</b>	

**Descripción del requerimiento:**

RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL RT 53102

**Seguimiento:**

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.



**UAECD**  
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 04-07-2023 09:37:19

Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE42029 Fol:1 Anex:1

**ORIGEN:** SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

**DESTINO:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

**ASUNTO:** Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 53102 Rad.UAEC.D. . Proyecto Avalúo

**OBS:** Rad.20223251778091 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2023-49

Doctor(a)

**OSCAR RAMIREZ MARIN**

Director Técnico de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

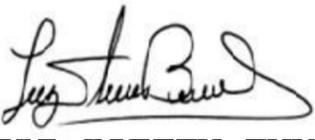
Referencia: Proyecto Avalúos Comerciales e indemnizaciones (Avalúos de Referencia y Certificaciones de Cabida y Linderos) IDU Contrato 1674-2021

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1674-2021 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
53102	2023-49	2022-992898	AC 127 87 20	2022ER41754

Cordialmente,

Firmado  
digitalmente por  
  
LUZ STELLA  
BARÓN CALDERÓN  
Subgerente Información Económica  
[lbaron@catastrobogota.gov.co](mailto:lbaron@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA 

Revisó: NELSON JAVIER MORALES MELO 

Anexo: 1 Carpeta

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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



Certificado No. SG-2020004574



**2023 - 49**

**RT No 53102**

**DIRECCIÓN INMUEBLE**

**AC 127 87 20**



**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 - 992898 del 16 de Noviembre de 2022
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE CON CONSTRUCCIONES
- 1.5. CHIP: AAA0132XPDM
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: SBR 4010
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 009218 - ALMIRANTE COLON
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio Puntual
- 1.9. FECHA VISITA: 17/11/2022

## **2. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N00111765

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. 53102 de julio de 2021
AREAS	Registro topográfico No. 53102 de julio de 2021
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica -SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2022 - 992898

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Sistema de Información Catastral

#### 4.1. DELIMITACIÓN

El predio se localiza en el sector catastral Almirante Colón (009218), el cual hace parte de la localidad de Suba, al norte de la Ciudad de Bogotá D.C. y se enmarca en los siguientes límites:

- Por el norte: Con la Calle 127 C y 128 y el sector catastral Ciudad Hunza (009235).
- Por el oriente: Con la Carrera 81 y el sector catastral Niza Suba (009112).

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



- Por el occidente Con AV Carrera 91 81 y el sector catastral Rincón Altamar (009266).
- Por el sur: Con la AC 127 y el sector catastral Club de los Lagartos (009235).

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de localización se caracteriza, porque en el, predomina la actividad de vivienda, representada en su gran mayoría, por conjuntos residenciales y viviendas unifamiliares de estrato socioeconómico alto. Sobre los ejes de influencia, se observa una actividad mixta, que se encuentra representada, por la presencia de comercio y servicios de tipo metropolitano, zonal, y local, ya consolidado, principalmente localizado sobre los ejes viales del sector como son; La Avenida Boyacá (AK 72), La Avenida Rodrigo Lara Bonilla (AC 127) y Avenida Alfredo Bateman (AK 60), la actividad dotacional esta representada principalmente por colegios y clubes privados.

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la actualidad en el sector se observa una actividad edificadora baja, observándose dos modalidades principalmente: una por las modificaciones, remodelaciones y/o adecuaciones de las construcciones existentes y la segunda por los desarrollos nuevos de proyectos constructivos de vivienda en altura pero en los sectores aledaños.

#### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, la zona se encuentra clasificada dentro de los estratos socioeconómicos cinco (5) y seis (6) principalmente, 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

Las vías principales de acceso al sector son: La Avenida Boyacá (AK 72) que está en buen estado de conservación, está clasificada de tipo V-1 de la malla arterial, el sentido de circulación es norte sur y sur norte cuenta con dos calzadas de tres carriles, La Avenida Rodrigo Lara Bonilla (AC 127) la cual está en buen estado de conservación y es una vía tipo V-2 el sentido de circulación es oriente occidente y occidente oriente cuenta con dos calzadas de tres carriles y la Avenida Rincón (AC 125) sentido de circulación es oriente occidente y occidente oriente cuenta en este punto con una sola calzada de dos carriles, está



clasificada de tipo V-1. Estas vías pertenecen a la malla arterial principal de la ciudad y se encuentran pavimentadas, delimitadas y en buen estado de mantenimiento y conservación.

#### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

La zona cuenta con obras de infraestructura urbanística representadas en las vías de acceso con andenes y sardineles, plazoletas y parques públicos.

El sector cuenta además con total cobertura de servicios públicos, Energía Eléctrica, Acueducto, Teléfono, Alcantarillado, Alumbrado Público y telecomunicaciones. El transporte público es cubierto por rutas de buses del SITP (Sistema de Transporte Urbano de Bogotá) y taxis.

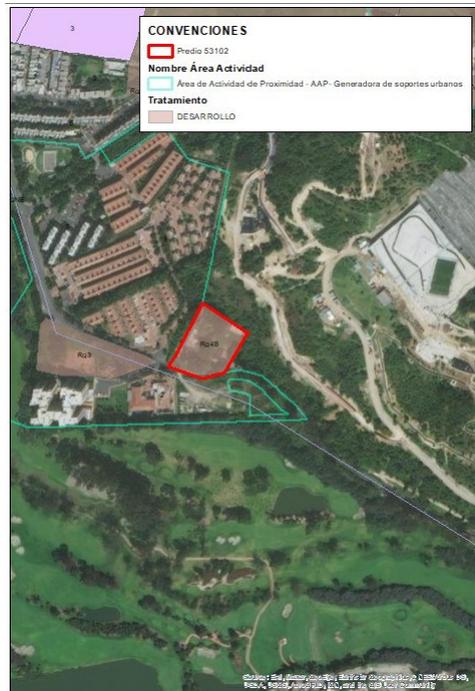
### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	27 NIZA
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad de Proximidad - AAP - Generadora de soportes urbanos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo
INDICE BASE	Resultante de la aplicación de las normas urbanísticas
NUMERO DE PISOS	8
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Aislada
ANTEJARDÍN	Sin Información.

#### 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)





*Fuente: Decreto 555 de 2021.*

### 5.1. USOS PRINCIPALES

**RESIDENCIAL:** Unifamiliar - Bifamiliar y Multifamiliar.

### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

**COMERCIO Y SERVICIOS:** Comercio y servicios básicos tipo 1 (menor a 500 m<sup>2</sup>) y tipo 2 (entre 500 y 4000 m<sup>2</sup>), servicios de oficinas y servicios de hospedaje tipo 1 (menor a 500 m<sup>2</sup>), tipo 2 (entre 500 y 4000 m<sup>2</sup>) y tipo 3 (mayor a 4000 m<sup>2</sup>).

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

**COMERCIO Y SERVICIOS:** Servicios al automóvil, servicios especiales y servicios logísticos tipo 1 (menor a 500 m<sup>2</sup>).

**INDUSTRIAL:** Producción artesanal tipo 1 (menor a 500 m<sup>2</sup>) y tipo 2 (entre 500 y 4000 m<sup>2</sup>)

#### **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)



e industria liviana (menor a 500 m<sup>2</sup>).

#### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

La edificabilidad y altura máxima del predio se determinan conforme a lo establecido en el artículo 281 del Decreto 555 de 2021 Decreto 555 de 2021, por el cual se "Adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá"-POT.

De acuerdo con el cruce cartográfico el predio se encuentra en Tratamiento de Desarrollo del rango 4B, según el cual el índice de ocupación como máximo podrá ser el 0.15 del Área Neta Urbanizable, y la la altura como máximo 8 o 6 pisos según se cumpla o no con la obligación VIS y VIP en sitio.

Adicionalmente, el predio no hace parte de algún área de actuación estratégica o urbanística.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

El predio se localiza en al norte de la Calle 127 A (Avenida el Rincón en construcción), con ubicación de tipo medianero.

Para acceder al predio se toma la Avenida Boyacá en sentido Norte Sur y posteriormente la Calle 127A.



Fuente: Mapas Bogotá

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

- Norte: Del punto H al I en 5,21 m; de allí pasando por los puntos J, K, L, M, N y O en una distancia total de 72,65 m con el mismo predio; según RT 53102.
- Sur: Del punto G al H en distancia de 57.51 m sobre la AC 127A; según RT 53102.
- Oriente: Del punto F pasando por los puntos E, D, y C en una distancia de 28.86 m con propiedad particular; según RT 53102.
- Occidente: Del punto G al H en una distancia de 20,00 m con propiedad particular; según RT 53102.

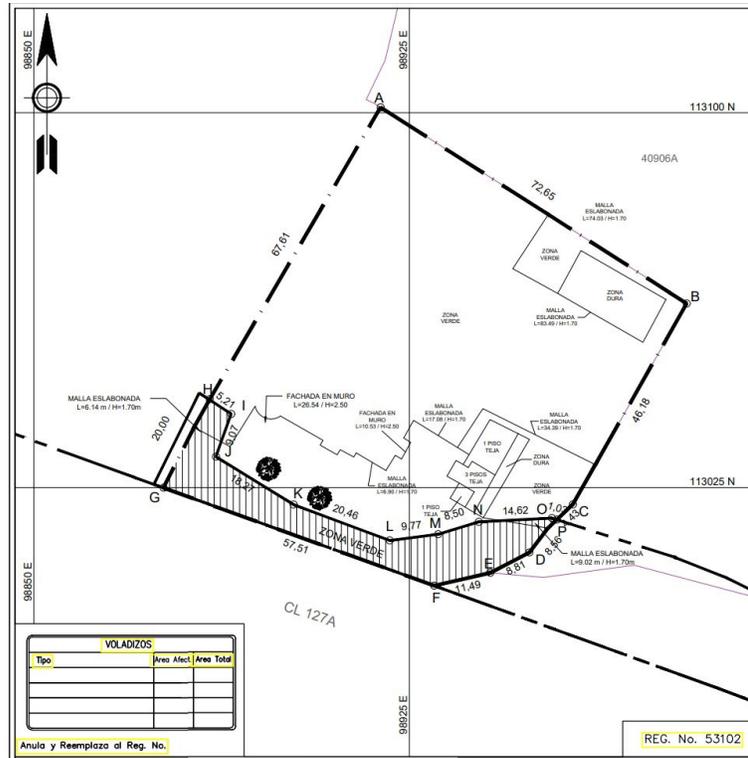
Los linderos generales del predio son:

- Norte: En 72,65 m con el predio con RT 40906A.
- Sur: Del punto G al H en distancia de 57.51 m sobre la AC 127 A; según RT 53102.
- Oriente; Del punto F pasando por los puntos E, D, y C en una distancia de 28.86 m y del punto C al B en una distancia de 46,18 m; según RT 53102.
- Occidente: Del punto G al A en una distancia de 67,61 m; con propiedad particular según RT 53102.

Linderos tomados del Registro Topográfico 53102 de julio de 2021.

### 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 53102

### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía inclinada

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

### 6.5. FRENTE

57,51 metros sobre la AC 127A.

### 6.6. FONDO

Dada la forma geométrica del predio este ítem no es posible calcularlo.

#### 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	651.24
SOBRANTE	5026.88
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>5678.12</b>

Área tomadas del Registro Topográfico 53102 de julio de 2021.

## 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

# 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

## 7.1. DESCRIPCIÓN

Corresponde a un lote de terreno sobre el cual están construidas unas edificaciones y anexos, donde el uso actual es mixto (residencial y actividades de comercio)

## 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

## 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

## 7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
MALLA ESLABONADA	M2	25.77

# 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

Artículo 4°. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 14°.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado. El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de



retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontar al valor total del inmueble.

Como método adicional para la conformación de los productos inmobiliarios de las ventas esta: 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.

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD (Ver anexo: PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), la depreciación aplicada corresponde al método del Factor de Heidecke por estado de conservación. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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



En donde:

Vc = Valor comercial.

Ct = Costo total de la construcción.

D = Depreciación.

Vt = Valor del terreno.

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

1.00 Nuevo, no requiere reparación.

2.00 Requiere reparaciones de poca importancia.

3.00 Necesita reparaciones sencillas.

4.00 Necesita importantes reparaciones.

5.00 Para demolición.

## 9. AVALÚO

### 9.1. VALOR DEL TERRENO

#### URBANO PROTEGIDO

Teniendo en cuenta el método de valoración, así como aplicando la normativa vigente conforme el Decreto 555 de 2021 por el cual se "Adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá"-POT , donde se parte del área total del lote de 15.629,59 m<sup>2</sup> y aplicando lo descrito en el POT se obtienen los siguientes parámetros urbanísticos:

Área Neta Urbanizable: 5.507,78 m<sup>2</sup>, la cual se determina descontando el área de la reserva vial receptora de cargas.



Según lo consultado el predio actualmente se encuentra parcialmente dentro de Área de Reserva vial de la malla vial, por lo cual es necesario descontar Control Ambiental.

A continuación, se indica y se define el tipo de cargas urbanísticas que el predio deberá asumir como parte de su proceso de urbanización.

"Artículo 284. Obligaciones Urbanísticas aplicables al tratamiento de desarrollo. Para efectos de la aplicación de la metodología que desarrolla la presente sección, las cargas urbanísticas consisten en la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de tales elementos y la destinación de porcentajes de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 388 de 1997."

Antes de revisar cada obligación urbanística, es necesario determinar el índice de construcción, para el caso del predio se determina que corresponde como máximo al índice resultante de ocupar el 0,15 del Área neta urbanizable, conforme con lo establecido para el rango 4B, conforme el parágrafo 2 del artículo 281 del Decreto 555 de 2021.

Del análisis de edificabilidad, volumétrico del predio y viabilidad de proyecto, se logró establecer que en el predio es posible alcanzar un Índice de Construcción de 1.

El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento urbanístico de Desarrollo se exigirá únicamente en las actuaciones cuyos usos correspondan a residencial (vivienda), comercio y/o servicios, y que se urbanicen aplicando la figura de plan parcial o directamente mediante licencias urbanísticas.

Para la carga general, se debe disponer de un 3%, correspondiente a índices de construcción menores o iguales a 1,57; dicha carga se proyecta dejarla en sitio en el área de reserva vial.

En atención al artículo 288, se establece que los predios deberán aportar además de las cargas generales, aportar suelo con destino al cargas locales.

"Artículo 288. Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas aplicables al tratamiento de desarrollo. Los proyectos en tratamiento de desarrollo



deberán aportar, además de lo dispuesto sobre obligaciones para cargas generales, el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas locales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos."

En el presente escenario, se procede a calcular el porcentaje de obligación de espacio público; teniendo en cuenta que se podrían alcanzar un Ice de 1, se debe contemplar un 17% de espacio público, el cual se plantea dejar en sitio, una parte de esta más exactamente 383,4 m2 en el área de control ambiental conforme con los lineamientos establecidos en el Decreto 555 de 2021.

En el artículo 290, se establece que se deberá entregar el 8% del ANU como carga para equipamiento comunal público:

"Artículo 290. Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a equipamiento comunal público aplicables al tratamiento de desarrollo. Para calcular la carga local asociada al equipamiento comunal público para todos los productos inmobiliarios, a excepción del uso dotacional, se deberá entregar como carga para equipamiento comunal público el 8% del área neta urbanizable. Los predios en los que se desarrolle de manera exclusiva el uso dotacional estarán exentos de la obligación de la cesión para equipamiento comunal público." Dicha cesión, en este caso será dejada en sitio.

En virtud de lo anterior, al aplicar los criterios anteriormente mencionados, se obtienen los siguientes resultados en cuanto al valor a compensar por concepto de la obligación de cargas generales y cargas locales asociadas a espacio público y equipamiento comunal público:

METODO RESIDUAL (Resolución 620 de 2008 - IGAC)		
TRATAMIENTO DE DESARROLLO		
AREA DE ACTIVIDAD	Área de Actividad Proximidad - AAP Generadora de Soportes Urbanos	
AREAS GENERALES DE URBANISMO		
1. AREA BRUTA DE LOTE		5.678,12
2. RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES AFECTACIONES		170,34
a. RONDAS HIDRAULICAS DE CUERPOS DE AGUA		0,00
b. ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL		0,00
c. CORREDORES REDES MAESTRAS DE SERVICIOS PUBLICOS (Servidumbres: Línea de Alta Tensión, Acueducto y Alc., Gasoducto)		0,00
d. Remoción en Masa alta - Areas no desarrollables por condiciones Topográficas		0,00
e. Reserva Vial (según RT 651,24)		170,34
3. AREA NETA URBANIZABLE m²		5.507,78
4. AREA BASE PARA CALCULO DE CESIONES		5.678,12
5. AREA BASE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD		5.507,78
6. CARGAS LOCALES		1.611,23
a. CESION PARA PARQUES PUBLICOS	17,00%	965,28
- Cesión a compensar parques públicos	0,00%	0,00
b. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS	8,00%	454,25
- Cesión a compensar equipamientos comunales	0,00%	0,00
c. VIAS LOCALES	0,00%	0,00
d. CONTROL AMBIENTAL	10,13%	575,10
Especto público a ubicar en control ambiental (manual 7.2)		383,4
7. OBLIGACION DE CARGAS GENERALES	3,00%	170,34
- Cesión a compensar de Cargas Generales	0,00%	0,00
- Área en reserva vial receptora de cargas		170,34
7. AREA UTIL		3.896,55

Como resultado se obtiene un área útil de 3.896,55 m<sup>2</sup>.

Del área útil 20% deberá ser destinada al cumplimiento de la obligación VIP y el restante en este caso se destinará a un proyecto VIS. Así mismo, conforme con el índice de construcción efectivo y las obligaciones urbanísticas se determina las áreas a construir para cada producto.

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD (RANGO 4B)			
		PROYECTO VIP	PROYECTO NO VIP
AREA ÚTIL	100%	779,31	3.117,24
PORCENTAJE DE AREA ÚTIL		20%	80%
INDICE DE OCUPACION PROPUESTO VIVIENDA - AREA OCUPADA	0,15	165,23	660,93
INDICE DE CONSTRUCCION BASE - Con Obligación VIS y VIP en sitio	0,20		1.101,56
INDICE DE CONSTRUCCION EFECTIVO - VIP	1,00	881,24	4.406,22
EDIFICABILIDAD ADICIONAL (No se incluye Producto VIP) - INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL			3.304,67

Con lo anterior se proyecta construir en el ejercicio hipotético de desarrollo el producto de apartamentos nuevos VIP (para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas) y NO VIS tipo 5, de 42 y 170 m<sup>2</sup>, respectivamente.

Con ese análisis de áreas se obtienen 26 unidades NO VIS y 21 unidades VIP, lo cual genera equipamiento comunal privado total de 137,19 m<sup>2</sup>; discriminado 27,44 m<sup>2</sup> para el proyecto VIP y 110,16 m<sup>2</sup> para el proyecto NO VIP, del cual se construye el 20%, se realiza 40% de equipamiento de zonas verdes y el restante en equipamiento destinado a estacionamientos.

Posteriormente se procede a establecer el número de estacionamientos requeridos en función del área total construida, en este caso el área requerida no supera el área máxima establecida conforme con el Decreto 555 de 2021.

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS			
ÁREA CONSTRUIDA BASE PARA EL CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS		1.013,43	5.287,47
EXIGIDO (Se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos)	5%	50,67	264,37
% ÁREA MÁXIMA	15%	152,01	793,12
% ÁREA ADICIONAL	8%	0,00	445,61
ÁREA TOTAL MÁXIMA PARA UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS	23%	152,01	1.238,73
ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA	2	2,63	52
ÁREA ESTACIONAMIENTOS PROPUESTA VEHICULOS CONTAMINANTES	22,5	45,94	1.170,00
ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD			
Para usos RESIDENCIALES - 3 estacionamientos por vivienda de más de 120 m2	3	21	78
Área Requerida para estacionamientos de bicicletas y micromovilidad	2,95	36,70	230,10
ESTACIONAMIENTOS PARA DISCAPACITADOS			
Para usos RESIDENCIALES - Se debe generar mínimo un (1) cupo por cada 3.000 m2 de Área Construida	3,000	1	2
Área Requerida para estacionamientos para Discapacitados	29,00	29,00	69,00
ESTACIONAMIENTOS PREFERENCIALES PARA VEHICULOS CERO EMISIONES			
Se debe generar mínimo un (1) cupo por cada 5.000 m2 de Área Construida	6,000	1	2
Área Requerida para estacionamientos para Vehículos Cero Emisiones	22,50	22,50	45,00
NÚMERO DE CUPOS TOTALES DE ESTACIONAMIENTOS		26	134
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS		133,14	1.503,10
NÚMERO y ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN ECP NO VIP	173,0		510,35
NÚMERO y ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN ECP VIP-VIS	48,0	110,60	
NÚMERO y ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	17,5	68,44	
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS UBICADOS EN SOTANO			992,75
NÚMERO DE SOTANOS			1,50
VALOR DE REFERENCIA DEL ÁREA DE TERRENO DEFINIDO POR LA UAECD - Vref			179.115,00
PORCENTAJE DE PROGRESIVIDAD			5%
PAGO COMPENSATORIO POR EL PORCENTAJE DE ÁREA ADICIONAL DESTINADA A ESTACIONAMIENTOS		\$	1.787.838

El valor de las ventas para las viviendas VIP se determina en función de los valores tope establecidos para este tipo de proyectos, es decir \$104.400.000 para unidad de vivienda, a partir de lo cual se establece un valor total de ventas de \$2.192.400.

En cuanto al valor de venta para las viviendas no VIS, se realiza un estudio de mercado en la zona, de apartamentos tipo 5 nuevos o con una edad inferior a cinco años, como resultado del estudio de establece como valor integral de venta para este producto inmobiliario la suma de \$8.811.000/m2, a partir de los cual se establece un valor total de venta para este caso de \$38.823.214.288.

El valor total de las ventas para los dos productos es \$41.015.614.288.

Teniendo en cuenta los costos directos del proyecto VIP y NO VIS, se toman los costos de construcción en cada caso tomado los presupuestos elaborados por la UAECD. De esta manera se determina los costos directos en \$15.453.511.748.

Los costos indirectos se establecer considerando los costos de licenciamientos, los honorarios



asociados a la ejecución del proyecto y gastos notariales; se determina así el monto de los costos indirectos en \$5.948.661.433

También se establecen los costos de urbanismo necesario para la ejecución del proyecto constructivo, los costos financieros tienen en cuenta el DTF actual, así como los puntos adicionales del crédito constructor para este tipo de proyectos; así como el pago compensatorio de las cargas generales y locales en los términos establecidos anteriormente. De esta manera se establece un total de costos de \$25.520.485.357,85.

Teniendo en cuenta el peso de los costos directos e indirectos sobre las ventas, dadas las características del proyecto de determina una utilidad del 8,0% para el proyecto VIP y del 16% para el proyecto NO VIS, como residuo se obtiene el valor del lote, el cual se constituye en el valor máximo a pagar por el total del bien. Como se muestra en el siguiente cuadro:

ANÁLISIS DE VENTAS			
		PROYECTO VIP	PROYECTO NO VIP
VALOR m² APTO		\$ 2.487.846,09	\$ 8.811.000,00
VALOR POR UNIDAD DE APTO		\$ 104.400.000,00	\$ 1.493.200.550
<b>TOTAL VENTAS APTOS</b>		<b>\$ 2.192.400.000,00</b>	<b>\$ 38.813.214.288,32</b>
ANÁLISIS DE COSTOS			
ANÁLISIS COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 1.338.641,00	\$ 2.244.651,00
COSTO DIRECTO M2 (AREA SOFANO ADICIONAL)			
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION</b>		<b>\$ 1.356.620.096,65</b>	<b>\$ 14.096.891.652,12</b>
COSTOS INDIRECTOS			
		PROYECTO VIP	PROYECTO NO VIP
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$ 40.698.602,90	\$ 1.033.852,16
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 258.963,04	\$ 44.270.441,96
LICENCIA - CURADURIA		\$ 5.276.091,37	\$ 388.232.142,88
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 21.924.000,00	\$ 1.409.689.165,21
HONORARIOS DE COSTRUCION (CD)	10,00%	\$ 135.662.009,66	\$ 569.514.587,14
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	4,04%	\$ 54.807.467,72	\$ 970.580.357,21
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 54.810.000,00	\$ 704.844.582,61
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 54.264.803,87	\$ 1.492.792.365,91
<b>SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION</b>		<b>\$ 367.701.938,56</b>	<b>\$ 5.580.959.495,08</b>
COSTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL (Fuera de las torres de Aptos)	\$ 1.352.000,00	\$ 25.380.460,25	\$ 148.930.273,86
COSTO PLACA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	\$ 310.000	\$ 21.215.625,00	\$ 0,00
COSTO DE URBANISMO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE	\$ 120.000		\$ 660.933.168,00
COSTO DE MITIGACION POR REMOCION EN MASA CATEGORIA MEDIA	\$ 226.000		\$ 217.809.833,09
COSTOS FINANCIEROS	4,67%		\$ 1.811.786.548,45
COSTOS DE VENTAS	3,00%		\$ 1.230.468.428,65
PAGO POR AREA ADICIONAL DE PARQUEOS			\$ 1.787.838,15
<b>TOTAL COSTOS</b>			<b>\$ 25.520.485.357,85</b>
UTILIDAD VIP	8,00%		\$ 175.392.000,00
UTILIDAD NO VIP	16,00%		\$ 6.211.714.286,13
<b>VALOR RESIDUAL DEL LOTE (Incluidas Construcciones)</b>	<b>23,46%</b>		<b>\$ 9.108.022.644,33</b>
TOTAL COSTOS DE DEMOLICION		\$ 13.508.366,58	\$ 13.508.366,58
VALOR DE LOTE SIN CONSTRUCCIONES			\$ 9.094.514.277,75
VALOR LOTE M2			\$ 1.601.677,01
<b>VALOR LOTE M2 DOPTADO</b>			<b>\$ 1.602.000,00</b>

En conclusión, una vez descontados los costos de demolición de las construcciones existentes, el valor por metro cuadrado para el terreno (área bruta) que arroja el método residual asciende a \$1.601.677,01 m2.

Finalmente, el valor del terreno da como cifra redondeada de \$1.602.000/m2.

## 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

## 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para la determinación del valor de la construcciones 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.

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
MALLA ESLABONADA	M2	2	2.50%	\$1,722.85	\$68,914.00	\$67,000.00

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

### 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)



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 los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición.

Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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

El evaluador manifiesta expresamente no tener interés alguno en el valor de los bienes evaluados.

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 cubre al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario, donde el predio está sujeto al Tratamiento de Desarrollo.



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

La oferta y demanda baja de inmuebles similares en el sector inmediato de localización y en el contexto de ciudad.

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.

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

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

El evaluador manifiesta expresamente no tener interés alguno en el valor de los bienes avaluados.

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.

Se aclara que las áreas fueron suministradas por el solicitante del avalúo mediante un registro topográfico (RT), por lo tanto, se hace salvedad de cualquier documento o cualquier diferencia de área de la cual no se haya tenido conocimiento y en tal caso el o los valores estarían sujetos a



una verificación.

Las características particulares del lote de 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.

**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: AC 127 87 20

CHIP: AAA0132XPDM

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	170.18	\$1,602,000	\$272,628,360
MALLA ESLABONADA	M2	25.77	\$67,000	\$1,726,590
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$274,354,950</b>

**SON:** DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

**FECHA:** 15 de Febrero de 2023

Elaboró:

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

**ANDREA** Firmado digitalmente  
**YAMILE** digitalmente  
**SANCHEZ** por ANDREA  
**Z PRIETO** YAMILE SANCHEZ PRIETO

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **NELSON JAVIER MORALES MELO**

R.A.A. No. AVAL-80236711   
NELSON JAVIER MORALES MELO  
Firmado digitalmente por NELSON JAVIER MORALES MELO  
Fecha: 2023.07.04 16:56:12 -05'00'

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Presupuestos De Construcciones
4. Anexo Del Cálculo Valor Del Terreno
5. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-992898	<b>Nomenclatura:</b> AC 127 87 20	
<b>Código Sector:</b> 009218020300000000	<b>Barrio:</b> ALMIRANTE COLON	<b>Fecha Visita:</b> 17-NOV-22
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 49	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 53102



**Entorno**



**Vista general**



**Vista general**



**Vista general**

**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> 2022-992898	<b>Nomenclatura:</b> AC 127 87 20		
<b>Código Sector:</b> 009218020300000000	<b>Barrio:</b> ALMIRANTE COLON	<b>Fecha Visita:</b> 17-NOV-22	
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 49	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b>	53102



**Vista general**

**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)



**Malla Eslabonada**

Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor parcial
<b>Materiales</b>				
Ud	Poste intermedio de tubo de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 3 m.	0,220	\$ 59.940,40	\$ 13.186,89
Ud	Poste interior de refuerzo de tubo de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 3 m.	0,060	\$ 63.415,20	\$ 3.804,91
Ud	Poste extremo de tubo de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 3 m.	0,040	\$ 76.672,40	\$ 3.066,90
Ud	Poste en escuadra de tubo de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 3 m.	0,200	\$ 82.375,60	\$ 16.475,12
m <sup>2</sup>	Malla de simple torsión, de 8 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado.	3,600	\$ 4.807,05	\$ 17.305,38
Ud	Accesorios para la fijación de la malla de simple torsión a los postes	1,000	\$ 3.065,72	\$ 3.065,72
m <sup>3</sup>	Concreto simple f <sub>c</sub> =210 kg/cm <sup>2</sup> (21 MPa), clase de exposición F0 S0 P0 C0, tamaño máximo del agregado 19 mm, manejabilidad blanda, fabricado en planta, según NSR-10 y ACI 318.	0,015	\$ 301.635,00	\$ 4.524,53
<b>Subtotal materiales:</b>				<b>61429,45</b>
<b>Mano de obra</b>				
h	Ayudante de obra blanca de obra civil.	0,113	\$ 15.525,80	\$ 1.754,42
h	Oficial 1 <sup>a</sup> montador.	0,101	\$ 21.337,90	\$ 2.155,13
h	Ayudante montador.	0,101	\$ 15.525,80	\$ 1.568,11
<b>Subtotal mano de obra:</b>				<b>5477,66</b>
<b>Herramienta menor</b>				
%	Herramienta menor	3,000	\$ 66.907,11	\$ 2.007,21
<b>Costos directos (1+2+3):</b>				<b>\$ 68.914,32</b>

<b>METODO RESIDUAL (Resolución 620 de 2008 - IGAC)</b>			
<b>TRATAMIENTO DE DESARROLLO</b>			
<b>AREA DE ACTIVIDAD</b>		<b>Área de Actividad Proximidad - AAP Generadora de Soportes Urbanos</b>	
<b>AREAS GENERALES DE URBANISMO</b>			
<b>1. AREA BRUTA DE LOTE</b>			<b>5.678,12</b>
<b>2. RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES AFECTACIONES</b>			<b>170,34</b>
a. RONDAS HIDRAULICAS DE CUERPOS DE AGUA			0,00
b. ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL			0,00
c. CORREDORES REDES MAESTRAS DE SERVICIOS PUBLICOS (Servidumbres: Línea de Alta Tensión, Acueducto y Alc., Gasoducto)			0,00
d. Remosión en Masa alta - Areas no desarrollables por condiciones Topográficas			0,00
e. Reserva Vial (según RT 651,24)			170,34
<b>3. AREA NETA URBANIZABLE m²</b>			<b>5.507,78</b>
<b>4. ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES</b>			<b>5.678,12</b>
<b>5. ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD</b>			<b>5.507,78</b>
<b>6. CARGAS LOCALES</b>			<b>1.611,23</b>
a. CESION PARA PARQUES PÚBLICOS	17,00%		965,28
- Cesión a compensar parques publicos	0,00%		0,00
b. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS	8,00%		454,25
- Cesión a compensar equipamientos comunales	0,00%		0,00
c. VIAS LOCALES	0,00%		0,00
d. CONTROL AMBIENTAL	10,13%		575,10
Espacio público a ubicar en control ambiental (manual 7.2)			383,4
<b>7. OBLIGACIÓN DE CARGAS GENERALES</b>			<b>170,34</b>
- Cesión a compensar de Cargas Generales	3,00%		0,00
- Área en reserva vial receptora de cargas	0,00%		170,34
<b>7. ÁREA ÚTIL</b>			<b>3.896,55</b>
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD (RANGO 4B)</b>			
		<b>PROYECTO VIP</b>	<b>PROYECTO NO VIP</b>
AREA ÚTIL	100%	779,31	3.117,24
PORCENTAJE DE ÁREA ÚTIL		20%	80%
ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO VIVIENDA - AREA OCUPADA	0,15	<b>165,23</b>	<b>660,93</b>
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE - Con Obligación VIS y VIP en sitio	0,20		1.101,56
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO - RANGO 4B - Con obligación VIS y VIP en sitio			-
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN EFECTIVO - VIP	<b>1,00</b>	881,24	4.406,22
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD</b>			
		<b>PROYECTO VIP</b>	<b>PROYECTO NO VIP</b>
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m² (sin puntos fijos del 10%):		881,24	4.406,22
PUNTOS FIJOS (10%)	10%	88,12	440,62
CIRCULACIONES ADICIONALES (10%)	10%	44,06	440,62
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m² (incl puntos fijos y circulaciones)		<b>1.013,43</b>	<b>5.287,47</b>
No. DE PISOS RESULTANTE		6	8,00
ÁREA VENDIBLE		<b>881,24</b>	<b>4.406,22</b>
NÚMERO DE UNIDADES		20,98	25,92
NÚMERO DE UNIDADES ADOPTADA		21,00	26,00
AREA POR UNIDAD (APARTAMENTOS)		42,00	170,00
AREA POR UNIDAD (APARTAMENTOS) ADOPTADA		41,96	169,47

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO ECP			
<b>EXIGENCIA ÁREA TOTAL PARA ECP :</b>			
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS COMUNALES NO VIS/VIP (15 m2 por cada 80 m2 de área neta en el uso)	100%	137,19	550,78
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO	20,0%	27,44	110,16
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS mínimo 40% ECP	40,0%	54,88	220,31
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS en 1 <sup>er</sup> piso 100 % ZV	40,0%		220,31
EQUIPAMIENTO ESTACIONAMIENTOS Bicicletas, Vehículos Cero Emisiones y Discapitados	40,0%	54,88	220,31

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS			
<b>ÁREA CONSTRUIDA BASE PARA EL CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS</b>		<b>1.013,43</b>	<b>5.287,47</b>
<b>EXIGIDO</b> (Se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos)	5%	50,67	264,37
<b>% ÁREA MÁXIMA</b>	15%	152,01	793,12
<b>% ÁREA ADICIONAL</b>	8%	0,00	445,61
<b>ÁREA TOTAL MÁXIMA PARA UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS</b>	23%	152,01	1.238,73
<b>ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA</b>	<b>2</b>	2,63	52
<b>ÁREA ESTACIONAMIENTOS PROPUESTA VEHICULOS CONTAMINANTES</b>	22,5	45,94	<b>1.170,00</b>
<b>ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD</b>			
Para usos RESIDENCIALES - 3 estacionamientos por vivienda de más de 120 m2	<b>3</b>	21	78
Área Requerida para estacionamientos de bicicletas y micromovilidad	2,95	<b>35,70</b>	<b>230,10</b>
<b>ESTACIONAMIENTOS PARA DISCAPITADOS</b>			
Para usos RESIDENCIALES - Se debe generar mínimo un (1) cupo por cada 3.000 m2 de Área Construida	<b>3.000</b>	1	2
Área Requerida para estacionamientos para Discapitados	29,00	<b>29,00</b>	<b>58,00</b>
<b>ESTACIONAMIENTOS PREFERENCIALES PARA VEHICULOS CERO EMISIONES</b>			
Se debe generar mínimo un (1) cupo por cada 5.000 m2 de Área Construida	<b>5.000</b>	1	2
Área Requerida para estacionamientos para Vehículos Cero Emisiones	22,50	<b>22,50</b>	<b>45,00</b>
<b>NÚMERO DE CUPOS TOTALES DE ESTACIONAMIENTOS</b>		<b>26</b>	<b>134</b>
<b>ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS</b>		<b>133,14</b>	<b>1.503,10</b>
<b>NÚMERO y ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN ECP NO VIP</b>		<b>173,0</b>	510,35
<b>NÚMERO y ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN ECP VIP/VIS</b>		<b>48,0</b>	110,60
<b>NÚMERO y ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO</b>		<b>17,5</b>	68,44
<b>ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS UBICADOS EN SÓTANO</b>			<b>992,75</b>
<b>NÚMERO DE SÓTANOS</b>			1,50
VALOR DE REFERENCIA DEL AREA DE TERRENO DEFINIDO POR LA UAECD - Vref			179.115,00
PORCENTAJE DE PROGRESIVIDAD			5%
PAGO COMPENSATORIO POR EL PORCENTAJE DE ÁREA ADICIONAL DESTINADA A ESTACIONAMIENTOS			\$ 1.787.838

ANÁLISIS DE VENTAS			
		PROYECTO VIP	PROYECTO NO VIP
VALOR m <sup>2</sup> APTO		\$ 2.487.846,09	\$ 8.811.000,00
VALOR POR UNIDAD DE APTO		\$ 104.400.000,00	\$ 1.493.200.550
<b>TOTAL VENTAS APTOS</b>		<b>\$ 2.192.400.000,00</b>	<b>\$ 38.823.214.288,32</b>

ANÁLISIS DE COSTOS			
ANÁLISIS COSTOS DIRECTOS		PROYECTO VIP	PROYECTO NO VIP
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 1.338.641,00	\$ 2.244.651,00
COSTO DIRECTO M2 (AREA SOTANO ADICIONAL)			
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION</b>		<b>\$ 1.356.620.096,65</b>	<b>\$ 14.096.891.652,12</b>
COSTOS INDIRECTOS		PROYECTO VIP	PROYECTO NO VIP
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$ 40.698.602,90	\$ 1.035.852,16
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 258.963,04	\$ 44.270.441,96
LICENCIA - CURADURIA		\$ 5.276.091,37	\$ 388.232.142,88
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 21.924.000,00	\$ 1.409.689.165,21
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 135.662.009,66	\$ 569.514.587,14
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	4,04%	\$ 54.807.467,72	\$ 970.580.357,21
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 54.810.000,00	\$ 704.844.582,61
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 54.264.803,87	\$ 1.492.792.365,91
<b>SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION</b>		<b>\$ 367.701.938,56</b>	<b>\$ 5.580.959.495,08</b>
COSTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL (Fuera de las torres de Aptos)	\$ 1.352.000,00	\$ 25.380.460,25	\$ 148.930.273,86
COSTO PLACA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	\$ 310.000	\$ 21.215.625,00	\$ 0,00
COSTO DE URBANISMO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE	\$ 120.000		\$ 660.933.168,00
COSTO DE MITIGACIÓN POR REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA	\$ 226.000		\$ 217.809.833,09
COSTOS FINANCIEROS	4,67%		\$ 1.811.786.548,45
COSTOS DE VENTAS	3,00%		\$ 1.230.468.428,65
PAGO POR AREA ADICIONAL DE PARQUEOS			\$ 1.787.838,15
<b>TOTAL COSTOS</b>			<b>\$ 25.520.485.357,85</b>
UTILIDAD VIP	8,00%		\$ 175.392.000,00
UTILIDAD NO VIP	16,00%		\$ 6.211.714.286,13
<b>VALOR RESIDUAL DEL LOTE (Incluidas Construcciones)</b>	<b>23,46%</b>		<b>\$ 9.108.022.644,33</b>
TOTAL COSTOS DE DEMOLICIÓN		\$ 13.508.366,58	\$ 13.508.366,58
VALOR DE LOTE SIN CONSTRUCCIONES			\$ 9.094.514.277,75
<b>VALOR LOTE M2</b>			<b>\$ 1.601.677,01</b>
<b>VALOR LOTE M2 DOPTADO</b>			<b>\$ 1.602.000,00</b>



PIN de Validación: a3500a2c



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Dic 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Dic 2017

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Dic 2017

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a3500a2c

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

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Dic 2017

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos , Inventarios

Fecha de inscripción  
15 Dic 2017

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Dic 2017

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CRA 2A 66 52 TORRE D APARTAMENTO 125

Teléfono: 3142462192

Correo Electrónico: aysp\_ing@hotmail.com

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

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

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



PIN de Validación: a3500a2c



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



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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a3500a2c**

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 Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: b2e00aa4



<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) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53007687, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53007687.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS 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 Jun 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 Jun 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 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b2e00aa4



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**16 Jun 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  
**16 Jun 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 Jun 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  
**16 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b2e00aa4



## 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 Jun 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 5B # 74 26

Teléfono: 3002038872

Correo Electrónico: leidycaanonvargas@hotmail.com

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

Administrador de Empresas - Corporación Universitaria Unitec.

Especialista en Avaluos - 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) LEIDY MARGIORET CAÑÓN VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53007687.**

**El(la) señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑÓN VARGAS 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**

**b2e00aa4**



PIN de Validación: b2e00aa4



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 Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: c44b0b7b



## 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: c44b0b7b



### 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**

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: c44b0b7b



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**

**c44b0b7b**

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 Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Dirección	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102

**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AC 127 87 20	CHIP	AAA0132XPDM
Registro Topográfico	53102	Código Sector	009218 02 03 000 00000
Tipo Inmueble	LOTE CON CONSTRUCCIONES	Matrícula Inmobiliaria	050N00111765
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$3,931,389
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			\$3,931,389
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
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$3,931,389
SON:	TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE 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:** 15 de Febrero de 2023

Elaboró:

 Firmado digitalmente por  
 Leidy M. Cañón V.

**LEIDY MARGIORET CAÑÓN VARGAS**

PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-53007687

**NELSON JAVIER MORALES MELO**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-80236711

 Firmado digitalmente por  
 NELSON JAVIER MORALES MELO  
 Fecha: 2023.07.04 19:55:22 -05'00'

**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

1



Dirección	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL**

**LEY 1682 DE 2013**

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$274,354,950
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$274,354,950</b>
DAÑO EMERGENTE	\$3,931,389
LUCRO CESANTE	\$0
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$3,931,389</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$278,286,339</b>
SON: DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

**FECHA:** 15 de Febrero de 2023



Firmado digitalmente  
por LUZ STELLA  
BARÓN CALDERÓN  
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

**NELSON JAVIER MORALES MELO**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-80236711

NELSON JAVIER  
MORALES MELO

Firmado digitalmente por  
NELSON JAVIER MORALES  
MELO  
Fecha: 2023.07.04 19:55:39  
+05'00'

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.

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

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

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

Dirección	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102

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

Dirección	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102
Avalúo Comercial	\$274,354,950		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$823,065
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$156,382
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			\$32,300
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$127,900	\$127,900
Gastos Escrituración			\$1,256,743
Porcentaje a aplicar	100%		\$1,256,743
<b>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$1,256,743</b>
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.923%		\$2,532,296
Sistematización y Conservación documental	2%		\$50,646
Porcentaje a aplicar	50%		\$1,291,471
<b>Total Gastos Registro</b>			<b>\$1,291,471</b>
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$2,743,550
Porcentaje a aplicar	50%		\$1,371,775
Costos Administrativos	50%	\$22,800	\$11,400
<b>Total Gastos Beneficencia</b>			<b>\$1,383,175</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$3,931,389</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	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	0	\$186,547	\$0
	Retiro acometida y medidor conexión trifásica	0	\$252,933	\$0
	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	\$338,710	\$0
	Suspensión definitiva	0	\$337,000	\$0
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$0</b>

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

Nota:

Dirección	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102

**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			\$1,000,000	\$0
<b>TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

Fuente:	<b>TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO</b>	<b>\$0</b>
---------	--	------------

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: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50% del Impuesto Predial.

Dirección	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102

**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
<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 Curaduría		\$0
Otros		\$0
<b>TOTAL GASTOS POR OTROS CONCEPTOS</b>		<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

Dirección	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102

**ANEXO D: LUCRO CESANTE**

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
			\$0
SUBTOTAL INGRESOS POR MESES			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
		180	\$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
SUBTOTAL INGRESOS			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
			\$0
SUBTOTAL EGRESOS			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$0

Fuente:

Nota:

Dirección	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102

**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	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102

CONCEPTO	MODO DE CALCULO	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", Comida de cajilla, Traslado de medidor, Nuevas acometidas de 1/2" en piso y muro.
Traslado de Acometidas Gas natural	Según tarifas fijadas por la EMPRESA GAS NATURAL.	Adquisición Parcial. Comunicación oficial de GAS NATURAL

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

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles y/o maquinaria, retiro y su embalaje.

- Traslado a un lugar del mismo municipio en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición o trasteo al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles o maquinaria. Si la actividad que se desarrolla en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

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

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

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

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

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

Dirección	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

Dirección	AC 127 87 20		
CHIP	AAA0132XPDM	Registro Topográfico	53102

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.