

FORMATO			ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0	

Nombre del funcionario que realiza la verificación: JAIRO GUIOVANNI MORA ALVARADO  
 Empresa Contratista: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE  
CATASTRO DISTRITAL  
 Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: 52648 / 2023-326  
 Fecha: Radicado IDU 202352601739822 del 28-09-2023

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

<b>FORMATO</b> <b>LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS</b>				 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> Instituto Desarrollo Urbano
<b>CÓDIGO</b> FO-GP-18	<b>PROCESO</b> GESTIÓN PREDIAL	<b>VERSIÓN</b> 2.0		
24	Estratificación	<input checked="" type="checkbox"/>		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	<input checked="" type="checkbox"/>		
27	Descripción de la construcción por sus espacios ( número de alcobas, baños, patios, entre otros)	<input checked="" type="checkbox"/>		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	<input checked="" type="checkbox"/>		
29	Edad aproximada de la construcción. ( tiempo de construido)	<input checked="" type="checkbox"/>		
30	Número de pisos de la construcción.	<input checked="" type="checkbox"/>		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		<input checked="" type="checkbox"/>	
32	Características de las áreas comunes. ( Solo en caso de P.H.)			<input checked="" type="checkbox"/>
33	Consideraciones para la estimación de valor.	<input checked="" type="checkbox"/>		
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.	<input checked="" type="checkbox"/>		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	<input checked="" type="checkbox"/>		
36	Valor total estimado del inmueble ( terreno, construcciones, área afectada, área restante)	<input checked="" type="checkbox"/>		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.	<input checked="" type="checkbox"/>		
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	<input checked="" type="checkbox"/>		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>OBSERVACIONES</b>				
<b>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</b> 				
Fecha solicitud revisión:	<u>28/09/2023</u>			
Fecha recibo revisión:	<u>5/10/2023</u>			
Fecha solicitud impugnación:				
Fecha recibo impugnación:				

FORMATO			
RADICACIÓN WEB			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-DO-42	Gestión Documental	1	
<b>INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO</b> www.idu.gov.co Calle 22 No. 6 - 27 Tel.: 3386660		<b>Radicado No:</b>  202352601739822	
Fecha de Radicado:	28-09-2023	Canal de Recepción	Virtual - Formulario WEB
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)	8999990619
Dirección:	KR 30 25 90	Teléfono / Celular:	6012347600 / 3143815811
Departamento:	Bogotá DC	Municipio:	Bogotá
Correo electrónico:	avaluoscomerciales@catastratobogota.gov.co	No Contrato / Convenio:	
Asunto:	2023EE65054 REVISION AV 2023 326 RT 52648		
Anexos:	Hay 1 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		

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 Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2023-326 RT 52648  
Radicado Cliente 202332501706381 Radicado UAECD 2023ER28039

Referencia: Proyecto Avalúos Comerciales e indemnizaciones (Avalúos de Referencia y Certificaciones de Cabida y Linderos) IDU – Contrato 1674- 202

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2023-326 del predio identificado con RT 52648, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

#### EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 52648

#### SOLICITUD 1

Terreno	Se solicita revisar el estudio de mercado y el valor obtenido para el terreno, teniendo en cuenta que el avalúo recibido cuenta con el avalúo anterior No. 2023-070, por el cual se determinó un valor de terreno de \$ 1.327.000 tomando en cuenta las mismas ofertas 1, 2 y 3. Conforme a lo expuesto el estudio de mercado en el avalúo recibido presenta aumento en el valor de la construcción de las ofertas 1 y 2, que no corresponde con el análisis del avalúo No. No. 2023-070 aprobado en marzo de 2023, ya que este aumento implica que la construcción de la oferta objeto de análisis para los predios internos tuvo renovaciones o incremento de área construidas recientemente y disminución en vetustez, aumento de vida útil y/o remodelaciones, aspectos que no son evidentes ni en la observación ni tampoco en la fotografía de la oferta. Aunado a lo anterior, en el sector se han aprobado avalúos con valor de terreno por No. 2023-073 del RT 52649 y 2023-074 del RT 52650 entre otros.
---------	--

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25-90

Código postal: 111331

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

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

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



## RESPUESTA 1.

Con respecto a la afirmación “*Se solicita revisar el estudio de mercado y el valor obtenido para el terreno, teniendo en cuenta que el avalúo recibido cuenta con el avalúo anterior No. 2023-070, por el cual se determinó un valor de terreno de \$ 1.327.000 tomando en cuenta las mismas ofertas 1, 2 y 3.*”, la Unidad se permite indicar que en primer lugar, el avalúo 2023-070 se presentó con un estudio del mercado inmobiliario de enero 2023, mientras que para el avalúo en cuestión 2023-326 el mercado inmobiliario data de junio de 2023, lo que implica que los valores adoptados sean diferentes debido a la dinámica inmobiliaria de los sectores estudiados. En segundo lugar, la entidad IDU solicitó para el RT 52648 un avalúo nuevo, razón por la cual y teniendo en cuenta la normatividad es necesario revisar los valores a la fecha de la elaboración del informe valuotorio. En tercer lugar, como se dejó amplia y claramente en el informe de avalúo desde el folio 14 al 24, el valor se adoptó de forma indirecta teniendo en cuenta dos tipos de mercado, uno de predios externos sobre la Av. Ciudad de Cali y otro al interior del sector. Los estudios inmobiliarios tanto del sector interno como del externo presentan cambio en las ofertas por ende los valores se han modificado. Para el mercado exterior para enero se tenían 3 ofertas, mientras que para junio se presentaron 5 ofertas (3 comunes y 2 nuevas). Para el mercado interno en enero se contemplaron 3 ofertas mientras que para junio se dispusieron 7 ofertas (3 comunes y 4 nuevas). Por lo anterior, es normal que los valores adoptados se modifiquen. En cuarto lugar, el cambio de valor entre enero (\$1.327.000) y junio (\$1.356.000), es de tan solo el 2.18%, porcentaje de variación normal para un lapso de 180 días.

En lo que respecta a la observación “*Conforme a lo expuesto el estudio de mercado en el avalúo recibido presenta aumento en el valor de la construcción de las ofertas 1 y 2, que no corresponde con el análisis del avalúo No. No. 2023-070 aprobado en marzo de 2023, ya que este aumento implica que la construcción de la oferta objeto de análisis para los predios internos tuvo renovaciones o incremento de área construidas recientemente y disminución en vetustez, aumento de vida útil y/o remodelaciones, aspectos que no son evidentes ni en la observación ni tampoco en la fotografía de la oferta.*”, en primer lugar cabe mencionar que la oferta del mercado interno No 2, presenta valores de construcciones iguales entre el mercado de enero y de junio, por lo tanto la apreciación del revisar no es acorde a la realidad. En segundo lugar, con respecto a la oferta No. 1, se observó un cambio en el valor de una de las unidades constructivas, y el cambio obedece a cambios en el estado de conservación de la unidad. En enero se determinó el estado de conservación en 2.5, y para junio en 2, producto de la información que suministró el propietario con respecto a los acabados internos. Por lo anterior, la unidad mantiene el valor de la oferta y su respectivo análisis.

La observación “*Aunado a lo anterior, en el sector se han aprobado avalúos con valor de terreno por No. 2023-073 del RT 52649 y 2023-074 del RT 52650 entre otros.*” la Unidad entiende que los avalúos solicitados por la entidad se encuentran en un marco de adquisición predial y por ende lo ideal es mantener valores homogéneos en las ofertas dentro del mismo sector. No obstante, es claro que las solicitudes realizadas por el IDU dentro de un mismo sector son radicadas en diferentes momentos por diversas situaciones de la gestión predial. Lo anterior implica que la Unidad, efectivamente revise los valores

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25-90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 - Info: Línea 195  
[www.catastroenlinea.gov.co](http://www.catastroenlinea.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co)



antecedentes que se han adoptado en el sector, sin embargo y de acuerdo con la normatividad, en el momento de la realización del avalúo comercial es menester revisar las condiciones actuales del mercado. Para este caso, es claro que la dinámica inmobiliaria se ha modificado, dado el lapso de 180 días transcurridos entre ambos estudios, ya que como se anotó anteriormente se presentó un aumento en el número de ofertas disponibles en el sector. Aún así, el cambio de valor entre ambas temporalidades no es significativamente.

Una vez resueltas las inquietudes presentadas por la entidad, se evidencia que las observaciones no cuentan con el suficiente impulso técnico, económico, normativo y jurídico para que el valor adoptado por la Unidad deba ser modificado.

Por lo tanto, se concluye que el valor del avalúo del asunto se mantiene.

## SOLICITUD 2

Corrección técnica de indemnización.	Si el valor comercial del predio cambia, se solicita realizar los cálculos a que haya lugar de las variables de lucro cesante y/o daño emergente.
Validar cálculo de indemnización	

RESPUESTA 2. El valor del avalúo total no se modifica, por lo anterior se confirma el informe de Daño Emergente y Lucro Cesante.

Cordialmente,



Firmado digitalmente  
por LUZ STELLA  
BARON CALDERON  
Subgerente Información Económica  
[ibaron@catastrobogota.gov.co](mailto:ibaron@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: Oswaldo Jiménez Mesa

Firmado digitalmente por  
OSWALDO JIMÉNEZ MESA  
05/09/2021 11:55:54

Revisó: Nelson Morales

Firmado digitalmente por  
NELSON JAVIER MORALES MELO  
05/09/2021 11:57:46

Sin anexos

## Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





**2023 - 326**

**RT No 52648**

**DIRECCIÓN INMUEBLE  
CL 5B 86A 02  
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: 2023 - 678860 del 26 de Julio de 2023
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: AAA0196OYYX
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 004564130500000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004564 - TAIRONA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 04/08/2023

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S40240927

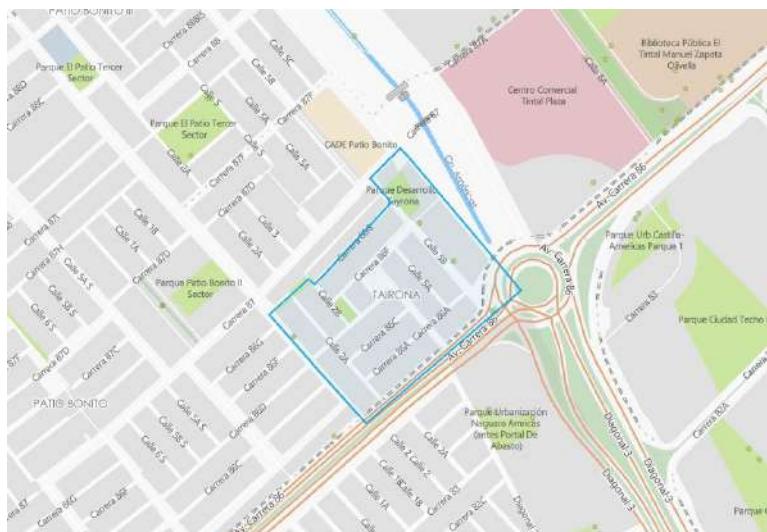
El predio actualmente no se encuentra desenglobado en la base catastral, por lo que la matrícula inmobiliaria 50S-40240927 no está inscrita y no cuenta con CHIP, ni cedula catastral, por lo que estos datos corresponden a un predio de mayor extensión identificado con la MI 050S-40478481.

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

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
<b>LINDEROS</b>	Registro topográfico No. 52648 de Noviembre de 2022.
<b>AREAS</b>	Registro topográfico No. 52648 de Noviembre de 2022.
<b>EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES</b>	Visita Técnica
<b>AVALUO DE INDEMNIZACION</b>	Expediente con Radicación 2023 - 678860

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Localización sector Tairona. Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/>

#### 4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral TAIRONA (004564) se encuentra localizado en la localidad 8-Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C., enmarcado por los siguientes límites:

- Por el norte: Con la AC 6, que lo separa vialmente del sector Tintalá (006516).
- Por el oriente: Con la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) que lo separa vialmente de los sectores



Ciudad Techo (006531) y María Paz (006517).

- Por el occidente Con la KR 86G, que lo separa vialmente del sector Patio Bonito (004554).
- Por el sur: Con la CL 2, que lo separa vialmente del sector Patio Bonito (004554).

#### **4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

El sector en donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de actividad residencial con presencia de actividad comercial sobre los ejes viales importantes; se observan viviendas de hasta cuatro niveles de altura desarrolladas por el sistema de autoconstrucción, con sencillas características constructivas especialmente en sus acabados.

Algunas de estas construcciones presentan usos comerciales de influencia local y zonal, como lo es el eje vial de la CL 2 y el eje vial de la AK 86, este tipo de comercio se ubica en su gran mayoría espacios adecuados de los primeros pisos de las viviendas.

#### **4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA**

En el sector y en los sectores inmediatos, actualmente se observa una actividad edificadora baja, en la que se observa actividad destinada a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes.

#### **4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA**

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector Tairona se encuentra clasificado dentro del estrato dos (2), aplica exclusivamente para los inmuebles de uso residencial de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

#### **4.5. VÍAS DE ACCESO**

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y privado, son vías en buen estado de conservación que conectan el sector con el resto de la ciudad.

Las principales vías de acceso son la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) y la DG 3 (AV. Manuel Cepeda Vargas), las cuales, son vías del sistema arterial de la ciudad por las cuales circula

el transporte público y privado, dando acceso y salida al sector y a otros sectores.

#### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Adicionalmente, cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía fija, gas natural, alumbrado público y sistema de recolección de basuras. El sistema de transporte público es prestado por rutas tradicionales, por Transmilenio y por el Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad.

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	14 PATIO BONITO
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	De 1,3 establecido en el artículo 317.
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	Artículo 258. Dimensión del antejardín.  Corresponde a la mínima dimensión en metros permitida entre el paramento de construcción y el lindero del predio contra espacio público. La dimensión mínima permitida está determinada en el mapa CU-5.5 "Dimensionamiento de Antejardines" de acuerdo con las siguientes disposiciones:

	<p>1. Cuando en el mapa no se determine dimensión del antejardín, la dimensión mínima corresponde a las señaladas en las normas vigentes antes de la adopción del presente Plan.</p> <p>No obstante en el Anexo 05, se determina que:</p> <p><b>3. ANTEJARDINES</b></p> <p>En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente.</p>
--	---



Tratamiento Urbanístico. Fuente: POT 555 de 2021

## 5.1. USOS PRINCIPALES

### 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.catastrobogeta.gov.co](http://www.catastrobogeta.gov.co)

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



En virtud de lo establecido en el Artículo 243. del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual no se establecen usos principales.

## 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual se establecen los siguientes usos complementarios del suelo:

- Unifamiliar.
- Multifamiliar.
- Habitacionales con servicios.
- Comercio y servicios básicos en todos los tipos (según área construida).
- Servicios de oficinas y servicios de hospedaje en todos los tipos (según área construida).
- Servicios al automóvil en todos los tipos (según área construida).
- Servicios especiales en todos los tipos (según área construida).
- Servicios logísticos en todos los tipos (según área construida).
- Producción artesanal en todos los tipos (según área construida).
- Industria liviana en todos los tipos (según área construida).
- Industria liviana en todos los tipos (según área construida).



- Uso dotacional es libre de localización en todas las áreas de actividad, reglamentación en el Subcapítulo del Sistema de Cuidado y Servicios Sociales del Decreto 555 de 2021.

Nota: Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán supeditados a la implementación de acciones de mitigación de impactos urbanísticas (MU) y medioambientales (MA) establecidos para cada uso y las cuales se definen en los artículos 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU). Adicionalmente para la implementación o reconocimiento de los usos dotacional y comercio y servicios, se deberá declarar el nivel de impacto ambiental según sea el caso en las categorías de Bajo (BIA) y Alto (AIA) impacto ambiental.

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual se encuentra restringidos los usos de Industria Pesada para cualquier intervalo de área construida.

### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.4.1- Sistema de movilidad-Red del sistema de transporte público de pasajeros urbano, regional y regional (Artículo 92. Sistema de Movilidad- Dcto 555 de 2021), el predio no encuentra en un área de integración multimodal.

De acuerdo con lo establecido en el plano CG-7-Actuaciones estratégicas (Artículo 478 del Dcto 555 de 2021), el predio no se encuentra suscrito en ninguna actuación estratégica.

De acuerdo con lo establecido en el plano CG-5-7-Instrumentos de Planificación Complementaria (Artículo 279 del Dcto 555 de 2021), el predio no se encuentra suscrito en ningún plan parcial.

De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.5 Reservas de la estructura funcional y del cuidado, el predio se encuentra sobre un área de Reserva para la Movilidad.

De acuerdo con lo establecido en la norma urbanística, el predio se encuentra parcialmente sobre zona de manejo del Canal Américas que hace parte de la Categoría Sistema Hídrico de la Estructura Ecológica Principal.

Lo anterior implica una restricción de edificabilidad y de usos, según lo dispuesto en el artículo 379 del Decreto 555:

"Artículo 379. Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva. Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una \*\*altura máxima de un (1): piso sin sótanos y sin semisótanos\*\*, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo.

Parágrafo 1. En las zonas de reserva no se podrán localizar áreas para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP y cesiones urbanísticas de un sistema distinto al que pertenece la zona de reserva, salvo que haga parte de un proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible.

Parágrafo 2. Se podrán solicitar licencias de construcción en las modalidades de adecuación, modificación y restauración para la intervención de edificaciones existentes sin que se incluyan nuevos usos residenciales y se aumente el número de pisos y áreas construidas de las edificaciones objeto de licencias."

Se revisó la zonificación de amenazas aplicable al predio objeto de estudio:

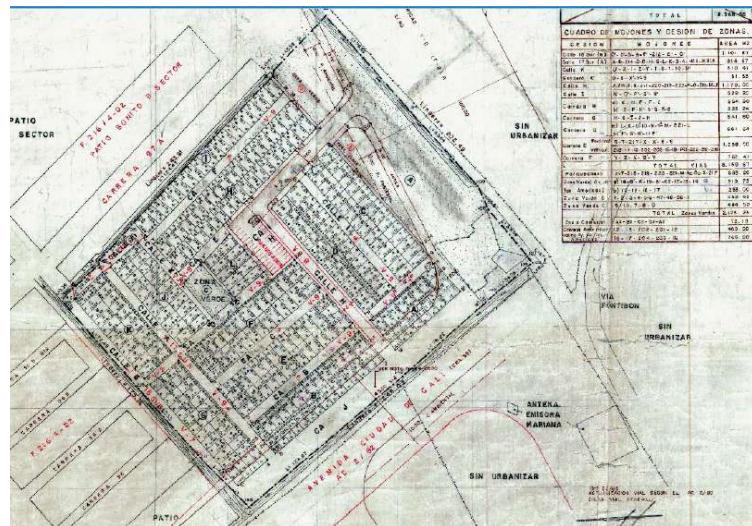
De acuerdo con el mapa CG-3.3.1 "Amenaza por movimientos en masa", el predio no se encuentra sobre un área de amenaza alta o media.

De acuerdo con el mapa CG-3.3.4 "Amenaza por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas", el predio no se encuentra sobre un área de amenaza alta o media.

De acuerdo con el mapa CG-3.3.7 "Amenaza por incendios forestales", el predio no se encuentra sobre un área de amenaza alta o media.

De acuerdo con el mapa CG-3.3.10 "Amenaza por inundación", el predio se encuentra sobre un área de amenaza alta por rompimiento de jarillón.

El predio objeto de estudio hace parte del Desarrollo "TAYRONA", reglamentada mediante la Resolución 281 del 30/06/1987 "Por la cual se reglamenta el Desarrollo Incompleto denominado: Tayrona", con plano F 346 / 4-00 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

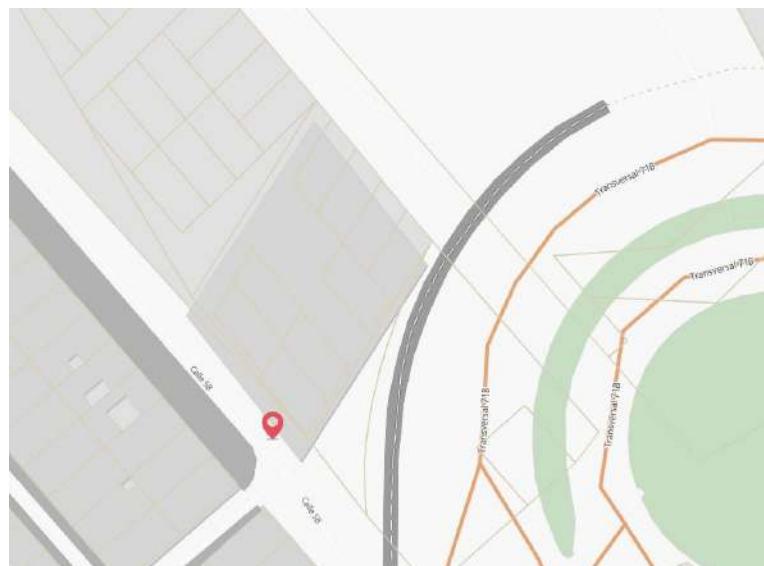


Plano F 346 / 4-00

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

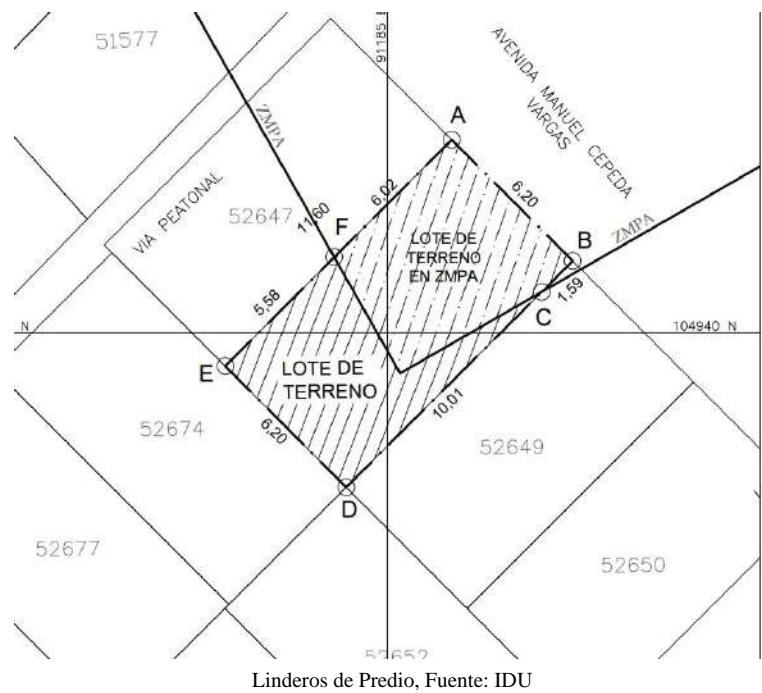
El inmueble corresponde a un predio medianero con un frente en 6.20 m, con Avenida Manuel Cepeda Vargas entre la Carrera 87 y Avenida Carrera 86, corresponde a un lote.



Localización Predio, Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/>

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

- Norte: 6.2 m, con Av Manuel Cepeda Vargas
- Sur: 6.2 m, con predio identificado con RT N° 52674.
- Oriente: 10.01 m, con predio identificado con RT N° 52649.
- Occidente: 11.60 m, con predio identificado con RT N° 52647.



### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

### 6.5. FRENTE

6.2 m, con Av Manuel Cepeda Vargas

### 6.6. FONDO

10.80 m, en promedio



## 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	71.92
SOBRANTE	0.00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>71.92</b>

## 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

# 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

## 7.1. DESCRIPCIÓN

Lote, con frente de 6.20 m, con Avenida Manuel Cepeda Vargas, destinado a uso comercial.

## 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

## 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

## 7.4. OTROS

No aplica

# 8. MÉTODO DE AVALÚO

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

## 8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de



terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuaria 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**

No aplica

# **9. AVALÚO**

## **9.1. VALOR DEL TERRENO**

### **URBANO NO PROTEGIDO**

#### **METODOLOGÍA PREDIOS SOBRE LA AVENIDA CIUDAD DE CALI (AK 86)**

Se realizó un estudio de mercado inmobiliario, con predios en oferta de similares características físicas localizadas en el mismo sector catastral del predio en estudio y en sectores aledaños, con el fin de determinar el valor de m<sup>2</sup> de terreno sobre el corredor comercial de la Avenida Cali, entre la Avenida Villavicencio y la Avenida de las Américas, en los sectores catastrales denominados Chucua de la Vaca III, Patio Bonito, Patio Bonito II y Llano Grande, como resultado del estudio se encontraron cinco (5) ofertas de predios en venta con las características comparables al predio en estudio.

Se realizó la respectiva depuración de las ofertas con el objeto de calcular el valor del terreno para cada uno de los ítems de la muestra, descontando el valor de la construcción acorde con las características de cada predio. Como resultado del análisis se determinó que el valor m<sup>2</sup> de terreno de dicho corredor se encuentra dentro del rango de \$3.195.334 y \$3.544.982, con un promedio igual a \$3.370.158 y un coeficiente de variación de 5,19% lo que implica que la muestra es homogénea:

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 326**

**RT No 52648**

DATO	CHIP	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m <sup>2</sup>	VALOR TERRENO m <sup>2</sup>	AREA CONST. m <sup>2</sup>
1	AAA0271XYKC	CL 39C SUR 83A 89	LLANO GRANDE	CASA	\$660,000,000	1.52%	\$650,000,000	121.20	<b>\$3,100,545</b>	117.80
	AAA0271XYKC									277.60
2	AAA0052DBRJ	AK 86 39B 09 SUR	PATIO BONITO II	CASA	\$650,000,000	4.62%	\$620,000,000	95.90	<b>\$3,524,569</b>	362.46
3	AAA0052EXOE	AK 86 38A 35 SUR	PATIO BONITO	CASA	\$650,000,000	1.54%	\$640,000,000	105.00	<b>\$3,290,385</b>	431.20
4	AAA0052BXYN	CL 34A SUR 86 06	PATIO BONITO	CASA	\$530,000,000	1.89%	\$520,000,000	84.00	<b>\$3,454,462</b>	249.81
5	AAA0139SDLW	KR 86 BIS 42F 29 SUR	TINTALITO	CASA	\$580,000,000	5.17%	\$550,000,000	81.90	<b>\$3,480,832</b>	240.70
	AAA0139SDLW									69.21

<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,370,158</b>
DEVIACION ESTANDAR	\$174,824
COEFICIENTE DE VARIACIÓ	5.19%
LIMITE SUPERIOR	\$3,544,982
LIMITE INFERIOR	\$3,195,334
VALOR ADOPTADO	\$3,381,000

*Mercado Ofertas sobre Avenida Cali*

Las ofertas encontradas se encuentran distribuidas en el corredor comercial tanto al costado oriente como occidente de la Avenida Ciudad de Cali y las cuales se describen a continuación:

La oferta 1 con dirección CL 39C SUR 83A 89, corresponde a un predio de tres pisos de altura, con usos comerciales y residenciales, localizado en el sector catastral Llano Grande. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$3.100.545.

La oferta 2 con dirección AK 86 39B 09 SUR, corresponde a un predio de cuatro niveles de altura, ubicado en el sector catastral Patio Bonito II. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$3.524.569.

La oferta 3 con dirección AK 86 38A 35 SUR, corresponde a un predio de cuatro niveles de altura localizado en el sector catastral Patio Bonito. Presenta un valor de terreno por metro cuadrado de \$3.290.385.



La oferta 4 con dirección CL 34A SUR 86 06, corresponde a un predio de tres niveles de altura localizado en el sector catastral Patio Bonito. Presenta un valor de terreno por metro cuadrado de \$3.454.462.

La oferta 5 con dirección KR 86 BIS 42F 29 SUR, corresponde a un predio de cuatro niveles de altura localizado en el sector catastral Tintalito. Presenta un valor de terreno por metro cuadrado de \$3.480.832.

La UAECD realizó en febrero de 2023, un estudio para hallar el valor de terreno sobre el mismo corredor, el cual se determinó en \$3.381.000, el cual se adoptó teniendo en cuenta el valor promedio de las ofertas analizadas. El rango de la muestra se encuentra entre un valor de \$3.220.132 y \$3.541.101, mientras que el promedio fue igual a \$3.380.617; el coeficiente de variación fue igual a 4,75%. Es menester anotar que el valor antecedente se halló bajo la misma metodología del presente estudio, es decir el método de comparación de mercado.

Se logró evidenciar que, a pesar de la temporalidad entre el estudio antecedente y la presente investigación, los valores mantienen la misma tendencia en cuanto a las medidas de tendencia central y variabilidad. Por lo tanto, se concluye que la variación presentada en el mercado inmobiliario no implica un cambio significativo en el valor del terreno.

Por lo anterior, para el predio objeto de estudio localizado sobre el eje comercial de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali), se adopta como valor por metro cuadrado de terreno \$3.381.000. Lo anterior considerando el comportamiento de las ofertas investigadas en conjunto con el estudio de mercado de los avalúos antecedentes en el sector.

#### METODOLOGÍA PREDIOS INTERNOS EN EL SECTOR TAIRONA

De igual forma para la determinación del valor comercial del componente terreno de los predios internos del sector Tairona, se han considerado los factores físicos, jurídicos y económicos propios de los mismos, dado que se trata de predios tipo del sector TAIRONA, Al interior del sector, se evidencia un uso netamente residencial con algunos comercios de escala vecinal, mientras que la actividad comercial importante se desarrolla sobre los ejes viales de la CL 2 y de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali).

Para la aplicación del método se ha llevado a cabo un barrido en el sector y en sectores

aledaños con el propósito de obtener ofertas de inmuebles en venta, consolidando un grupo de 5 predios en oferta de venta, los cuales luego de descontar el valor correspondiente a la construcción que estos presentan, arrojan valores de terreno por metro cuadrado que fluctúan entre \$2.745.170 hasta \$3.141.289.

El valor promedio de esta muestra equivale a \$2.977.472 por metro cuadrado de terreno, el cual, y dado que el coeficiente de variación se encuentra dentro del rango permitido por el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, se adopta a manera de presentación en cifra redondeada un valor de \$2.977.000 por metro cuadrado de terreno con tendencia al promedio.

DATO	CHIP	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m <sup>2</sup>	VALOR TERRENO m <sup>2</sup>	AREA CONST. m <sup>2</sup>
1	AAA0051ZDYX	KR 86G 0 15	PATIO BONITO	CASA	\$540,000,000	9.26%	\$490,000,000	90.00	\$2,978,944	186.60
	AAA0051ZDYX									83.10
2	AAA0052YPFT	CL 4 86D 27	TAIRONA	CASA	\$450,000,000	6.67%	\$420,000,000	71.90	\$2,745,170	261.30
	AAA0052YPFT									47.61
3	AAA0052YMRJ	KR 86F 4 13	TAIRONA	CASA	\$280,000,000	14.29%	\$240,000,000	71.70	\$3,141,289	36.20
6	AAA0053BZEA	KR 88 2A 40	PATIO BONITO III	CASA	\$460,000,000	8.70%	\$420,000,000	72.00	\$2,889,967	60.00
	AAA0053BZEA									190.80
7	AAA0053BWPA	CL 5 87G 46	PATIO BONITO III	CASA	\$400,000,000	7.50%	\$370,000,000	72.00	\$3,131,989	136.80
	AAA0053BWPA									43.20

<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,977,472</b>
DEVIACIÓN ESTÁNDAR	\$167,582
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.63%
LÍMITE SUPERIOR	\$3,145,054
LÍMITE INFERIOR	\$2,809,890
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$2,809,000</b>

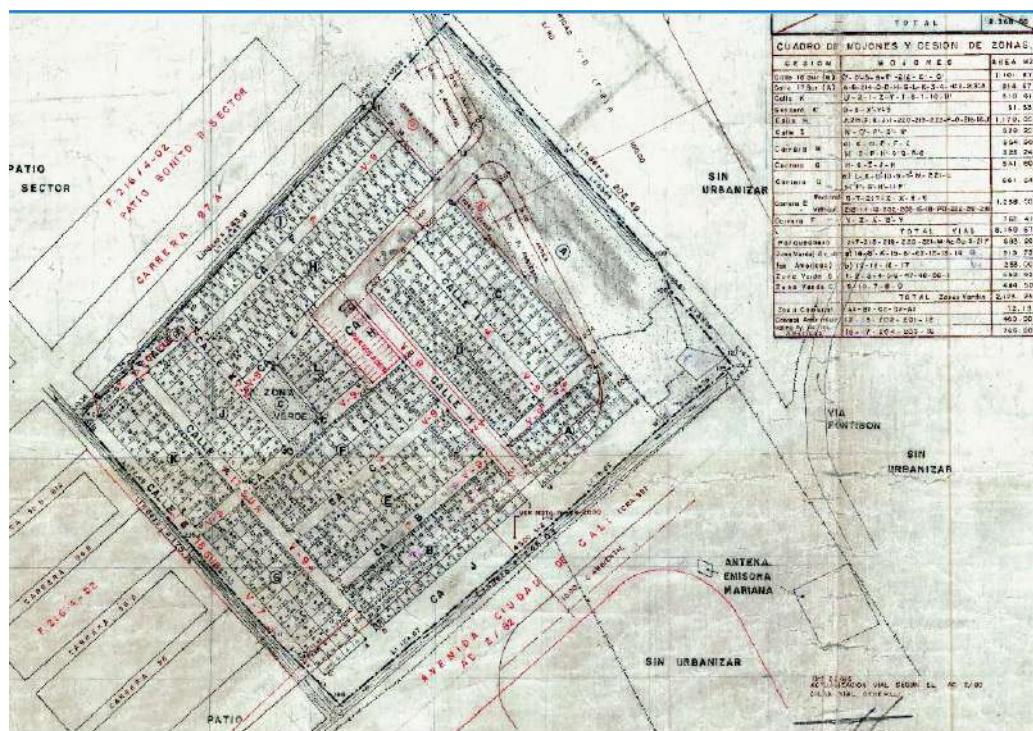
#### *Mercado Ofertas Internas*

### METODOLOGÍA PARA ESTABLECER EL VALOR SOBRE AFECTACIÓN VIAL

De acuerdo con el plano F 346/4-00 reglamentado mediante la Resolución 281 del 3 de junio de 1987 "Por la cual se reglamenta el Desarrollo Incompleto denominado: Tayrona", el predio objeto de avalúo se encuentra contenido dentro de un área de 7411,19m<sup>2</sup> que corresponde a la franja de terreno destinada para la construcción de la Avenida de las Américas. Por lo anterior, sobre esta franja de terreno no es permitido el desarrollo de usos distintos a los que define la Resolución 281 del 3 de junio 1987, la cual estipula y reconoce el área precitada, dejándola destinada al desarrollo de la malla vial arterial de la ciudad, para el caso puntual la Avenida de

las Américas.

En el escenario actual, el sector Tayrona corresponde a un barrio legalizado, es decir, se ha reconocido un proceso urbano consolidado, donde ya se han ejecutado obras como vías, parques, controles ambientales y redes de servicios públicos, que permiten en el sector el desarrollo de usos urbanos. Consecuencia de lo anterior se tiene que, una vez construidas las obras de urbanismo, se generaron lotes sobre los cuales se desarrollaron construcciones. Las áreas de estos lotes están contenidas en el plano F 346/4-00 como Área Útil (loteo) y se establece la identificación de los lotes por manzana, como se puede ver en la siguiente imagen:



Fragmento del plano F346/4-00

Ahora, el objetivo es poder definir un valor para el área establecida en el proceso de legalización para la construcción de la Avenida de las Américas. Para esto, en primer lugar, se debe resaltar que esta área es reconocida en el plano F 346/4-00 dentro del Área Bruta del

desarrollo, pero no hace parte del Área Neta Urbanizable (ANU). Dentro del ANU, se definen las áreas útiles y las áreas que se destinaron a espacio público, siendo éstas últimas inherentes al proceso urbano que legaliza el plano. Por lo tanto, el Área para la construcción de la Avenida de las Américas, que corresponde a 12.480,85m<sup>2</sup> (incluyendo los 7411,19m<sup>2</sup> de la Avenida de las Américas) reconocida en la legalización, hace parte del área bruta del desarrollo legalizado y se destina para la construcción la Avenida sin posibilidad de desarrollar otros usos distintos en esta franja de terreno.

CUADRO GENERAL DE AREAS			
CE SION	AREA M2	%	
Area Total	45.311.19	100.	
Area Afectación } Césion 3.171.78 M2 Plan Vial } Negociable 9.309.07 M2	12.480.85	27.55	
Area Urbanizable	32.830.34	72.46	
Area Util (Loteo)	20.367.03	44.95	
Area Vias Locales	8.159.67	18.02	
Area Zona Verde y Comunal	2.195.44	4.84	
Area Control Ambiental (cesión)	1.225.00	2.74	
Area Parqueadero	883.20	1.9	
NUMERO DE LOTES 308			

Cuadro de áreas, Fragmento del plano F346/4-00

Hoy en día, y como ya se evidenció en apartes anteriores, los lotes (Área Útil) señalados en el plano F 346/4-00 tiene un valor que está en función de su ubicación con respecto la Avenida Ciudad de Cali (AK 86). Los lotes que cuentan con frente o influencia directa por esta avenida, tienen un valor de \$3.381.000/m<sup>2</sup> y aquellos lotes que se encuentran al interior del sector, sin influencia directa por la avenida, se encuentran en un valor de \$2.977.000/m<sup>2</sup>. Para llegar a estos valores, el sector tuvo que surtir un proceso de desarrollo urbano que hoy en día está

legalizado, es decir se ejecutaron las obras señaladas en el plano, se dejaron los correspondientes lotes útiles y se previeron las áreas destinadas para la construcción de la malla vial arterial de la ciudad (entre estas la Avenida de las Américas).

Es así que en virtud de lo anterior, la metodología para determinar el valor de terreno para el predio objeto de avalúo, es el resultado de calcular el valor total que tienen los lotes útiles (pueden apropiar usos y edificabilidad definida por la legalización) con un valor unitario definido por el mercado inmobiliario del sector de \$3.381.000/m<sup>2</sup> para los lotes sobre la Av. Ciudad de Cali (suman un área de 2.020,45 m<sup>2</sup>) y a \$2.977.000/m<sup>2</sup> los lotes internos (suman un área de 18.346,58m<sup>2</sup>), y este valor total (\$61.448.910.110) se divide sobre el área bruta del desarrollo (45.311,19m<sup>2</sup>), quedando como resultado un valor de \$1.356.153/m<sup>2</sup>. Por lo anterior, se adopta un valor de \$1.356.000/m<sup>2</sup> para la franja de terreno destinada para la construcción de la Avenida de las Américas, y, en consecuencia, para el valor de terreno del inmueble objeto de avalúo. (ver anexo, cálculos).

ÍTEM	ÁREA M <sup>2</sup>			
AREA TOTAL	45311.19			
AREA AFECTACION PLAN VIAL	12480.85			
AREA URBANIZABLE	32830.34			
ARA UTIL (LOTEO)	20367.03			
AREA VIAS LOCALES	8159.67			
AREA ZONA VERDE Y COMUNAL	2195.44			
AREA CONTROL AMBIENTAL	1225.00			
AREA PARQUEADERO	883.20			

ÍTEM	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup> /UNITARIO	VALOR TOTAL TERRENO
VENTA LOTES INTERNOS	18346.58	\$ 2,977,000	\$ 54,617,768,660
VENTAS LOTES SOBRE LA AV. CALI	2020.45	\$ 3,381,000	\$ 6,831,141,450
VALOR TOTAL VENTA			\$ 61,448,910,110
VALOR DE M <sup>2</sup> SOBRE ÁREA BRUTA	\$ 1,356.153		
VALOR ADOPTADO	<b>\$ 1,356,000</b>		

*Calculos.*

Por último, es importante precisar que el predio nace a la vida jurídica por una subdivisión realizada posteriormente a la legalización del sector. Sin embargo, no se encontró licencia expedida por una Curaduría Urbana o por la Secretaría Distrital de Planeación que autorizara dicho loteo, lo cual ratifica que la norma urbanística vigente es la contenida en la resolución que legaliza el barrio, y que el predio objeto de avalúo se ubica sobre terreno para la construcción de la Avenida de las Américas, de acuerdo con plano aprobado F346/4-00 y

20

#### 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.catastrobogeta.gov.co](http://www.catastrobogeta.gov.co)

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





legalizado mediante la Resolución 281 del 30 de junio de 1987.

Con base en lo anterior se realizó una búsqueda de predios que cumplieran las características antes descritas, encontrando sobre esta cuatro (4) ofertas de venta de fincas con actividad agrícola: dos (2) en el municipio de Funza y dos (2) en el municipio de Tenjo.

La investigación de mercado arroja los siguientes resultados: De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 4.86%, el límite inferior es de \$30,501 por m<sup>2</sup>, el límite superior es de \$33,608 por m<sup>2</sup> y un valor promedio de \$32,059 por m<sup>2</sup>. Con base en lo anterior se adopta como valor del metro cuadrado de terreno en área de expansión urbana la suma de \$32,060.

Ahora bien, como el predio se encuentra en un área en la cual se tiene parcialmente desarrollado el urbanismo, se realizó el cálculo del costo del urbanismo existente, el cual debe ser sumado al valor del terreno. El valor del urbanismo por m<sup>2</sup> se determinó en \$131,000.

Por lo anterior, al valor obtenido del terreno de \$32,060, le sumamos el valor del urbanismo de \$131,000 por m<sup>2</sup>, razón por la cual se obtiene un valor final de \$163,060 por m<sup>2</sup> para terreno; adoptándose un valor final de \$163,000 por m<sup>2</sup> para el suelo.

#### **METODOLOGÍA PARA EL SUELO EN ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL**

Para asignar el valor del terreno, se parte de que la UAECD cuenta con una metodología para valorar los predios que normativamente se clasifican como suelo de protección. En aplicación de dicha metodología se realiza una investigación económica de valores de metro cuadrado de predios rurales en zona adyacentes al sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de estudio, que son valores comparables en este caso, a los cuales se les descuenta el valor de las construcciones y anexos, a los valores resultantes se les aplica un tratamiento estadístico, según lo contemplado en el artículo 11 de la Resolución 620 del IGAC. Con esta información económica, se procede a calcular el valor comercial de los terrenos que se encuentran en suelo de protección, con el fin de hallar el valor por m<sup>2</sup> de terreno para la fracción urbana objeto de valoración.

Partiendo de la premisa, que el valor comercial de un inmueble está asociado a la capacidad de

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

Sin embargo, el régimen de usos del suelo se ve afectado por la restricción generada por la connotación de estar en zona del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital del Cuarto Componente de la Estructura Ecológica Principal (suelo protegido), el cual, lo convierte en un suelo No Urbanizable, y en donde solo se pueden observar usos asociados a la preservación y recuperación de los suelos, así como a la conservación ambiental de estos espacios.

A diferencia de las áreas rurales adyacentes, específicamente en municipios colindantes, en las que se permiten actividades agropecuarias, el régimen de usos del área de estudio limita totalmente las posibilidades de urbanización o desarrollo de usos con alguna rentabilidad. Pero, es muy importante anotar que la condición de ubicación e influencia de la colindancia con desarrollos urbanos genera ventajas de acceso a infraestructura y localización, con respecto a las áreas con vocación agropecuaria. Ahora, de acuerdo con la dinámica inmobiliaria actual del área rural adyacente al casco urbano de Bogotá, se debe tomar como base comparativa los predios con usos y vocación netamente agropecuarios, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre (donde se observa, hay influencia y usos de tipo urbano). De esta manera se logra obtener un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, donde la renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrologica del suelo, sin tener en cuenta rentas asociadas a condiciones de uso y localización urbanas.

La hipótesis central es la compensación entre restricciones y limitaciones de usos urbanos y las posibilidades de explotación agropecuaria en áreas rurales adyacentes; aunque en el área protegida no se podrían implementar desarrollos urbanísticos, estas zonas tienen la influencia de la civilización e infraestructura urbana. Un aspecto relevante es la consolidación de estos espacios como complemento en sectores de vivienda de la ciudad, ofreciendo un valor agregado que alimenta el equipamiento comunal a partir de la condición ambiental.

Tras identificar el comportamiento del predio en estudio, se establece que su clase de suelo, capacidad normativa y localización, exigen realizar el ejercicio comparativo con el segmento de inmuebles rurales con vocación exclusivamente agropecuaria adyacente con los mayores valores.

#### **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)

22



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 326**

**RT No 52648**

No	Dirección	Valor venta	Valor negociado	% Negociación	Área terreno (M <sup>2</sup> )	Valor Terreno (\$/M <sup>2</sup> )
1	FINCA VERED EL HATO - FUNZA	\$ 5,800,000,000	\$ 5,400,000,000	6.90%	172,800	\$ 31,250
2	FINCA VEREDA LA ISLA - FUNZA	\$ 1,900,000,000	\$ 1,850,000,000	2.63%	60,800	\$ 30,428
3	FINCA VEREDA EL SALITRE - TENJO	\$ 495,000,000	\$ 430,000,000	13.13%	13,200	\$ 32,576
4	FINCA VEREDA CHINCE - TENJO	\$ 8,800,000,000	\$ 8,700,000,000	1.14%	256,000	\$ 33,984

MEDIA	\$ 32,059
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 1,559
COEFICIENTE VARIACIÓN	4.86%
LÍMITE INFERIOR	\$ 30,501
LÍMITE SUPERIOR	\$ 33,618
VALOR ADOPTADO	\$ 32,060
URBANISMO	\$ -
VALOR TOTAL	\$ 32,060

*Ofertas*

Con base en lo anterior se realizó una búsqueda de predios que cumplieran las características antes descritas, encontrando sobre esta cuatro (4) ofertas de venta de fincas con actividad agrícola: dos (2) en el municipio de Funza y dos (2) en el municipio de Tenjo.

La investigación de mercado arrojo los siguientes resultados: De acuerdo con los cálculos

23

**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.catastrobogeta.gov.co](http://www.catastrobogeta.gov.co)

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





estadísticos, el coeficiente de variación es de 4.86%, el límite inferior es de \$30,501 por m<sup>2</sup>, el límite superior es de \$33,608 por m<sup>2</sup> y un valor promedio de \$32,059 por m<sup>2</sup>. Con base en lo anterior se adopta como valor del metro cuadrado de terreno en área de expansión urbana la suma de \$32,060. Ahora bien, como el predio se encuentra en un área en la cual se tiene parcialmente desarrollado el urbanismo, se realizó el cálculo del costo del urbanismo existente, el cual debe ser sumado al valor del terreno. El valor del urbanismo por m<sup>2</sup> se determinó en \$131,000. Por lo anterior, al valor obtenido del terreno de \$32,060, le sumamos el valor del urbanismo de \$131,000 por m<sup>2</sup>, razón por la cual se obtiene un valor final de \$163.060 por m<sup>2</sup> para terreno; adoptándose un valor final de \$163,000 por m<sup>2</sup> para el suelo.

## **9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

No aplica

## **9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES**

No aplica

## **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.

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

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



saneamiento básico.

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

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

Las áreas fueron tomadas del Registro Topográfico suministrado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, como parte de los insumos fundamentales anexos a la radicación de solicitud de avalúo comercial.

En la visita técnica de campo no se evidencia la materialización de los linderos del predio, razón por la cual el registro fotográfico corresponde a imágenes generales donde se localiza el inmueble.

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

Los datos de área y características propias de los inmuebles que hacen parte de las ofertas utilizadas para este avalúo, corresponden a las aportadas por el oferente del inmueble.

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 valuado 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.



## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 5B 86A 02

CHIP: AAA0196OYYX

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO URBANO NO PROTEGIDO	M2	34.05	\$1,356,000	\$46,171,800
TERRENO URBANO PROTEGIDO (ZMPA)	M2	37.87	\$163,000	\$6,172,810
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$52,344,610</b>

**SON: CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.**

**FECHA:** 08 de Septiembre de 2023

**OBSERVACIONES:** Anula y reemplaza avalúo 2023-70.

Elaboró:

*Oswaldo Jiménez*  
Firmado digitalmente  
por OSWALDO JIMÉNEZ  
MESA

Fecha: 2023.09.11  
20:34:29 -05'00'

**OSWALDO JIMENEZ MESA**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-80227347

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

R.A.A. No. AVAL-80236711

Firmado digitalmente  
por NELSON JAVIER  
MORALES MELO  
Fecha: 2023.09.12  
06:49:55 -05'00'

Anexos:

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

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Radicación: 2023-678860	Nomenclatura: CL 5B 86A 02	
Código Sector: 004564130500000000	Barrio: TAIRONA	Fecha Visita: 04-AUG-23
Número Avalúo: 2023 - 326	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 52648



01\_ENTORNO



02\_ENTORNO



03\_ENTORNO



04\_ENTORNO

**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.catastro.bogota.gov.co](http://www.catastro.bogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastro.bogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastro.bogota.gov.co)



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Radicación: 2023-678860	Nomenclatura: CL 5B 86A 02	
Código Sector: 004564130500000000	Barrio: TAIRONA	Fecha Visita: 04-AUG-23
Número Avalúo: 2023 - 326	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 52648



**05\_ENTORNO**



**06\_ENTORNO**



**07\_ENTORNO**



**08\_LOTE**

**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.catastrobogeta.gov.co](http://www.catastrobogeta.gov.co)

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





**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Radicación: 2023-678860	Nomenclatura: CL 5B 86A 02	
Código Sector: 004564130500000000	Barrio: TAIRONA	Fecha Visita: 04-AUG-23
Número Avalúo: 2023 - 326	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 52648



09\_LOTE



10\_LOTE

**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.catastro.bogota.gov.co](http://www.catastro.bogota.gov.co)

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



DATO	CHIP	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m <sup>2</sup>	VALOR TERRENO m <sup>2</sup>	AREA CONST. m <sup>2</sup>	VALOR CONST. m <sup>2</sup>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>	TELÉFONO	FUENTE	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AAA0271XYKC	CL 39C SUR 83A 89	LLANO GRANDE	CASA	\$660,000,000	1.52%	\$650,000,000	121.20	<b>\$3,100,545</b>	117.80	\$690,000	\$5,517,827	3115148392	<a href="#">CAMPO</a>	GILBERTO	Jun/5/2023	Casa de tres pisos, con local en primer piso con baño. En los pisos 2 y 3 cuenta con tres apartamentos que se conforman de dos habitaciones, sala, comedor, cocina, baño,	
	AAA0271XYKC									277.60	\$695,000	\$0				Jun/5/2023		
2	AAA0052DBRJ	AK 86 39B 09 SUR	PATIO BONITO II	CASA	\$650,000,000	4.62%	\$620,000,000	95.90	<b>\$3,524,569</b>	362.46	\$778,000	\$1,710,534	3115183398	<a href="#">CAMPO</a>	YOLANDA ESPINEL	Jun/5/2023	Casa de 4 pisos de altura, con dos locales, 3 apartamentos, terraza y patio.	
3	AAA0052EXOE	AK 86 38A 35 SUR	PATIO BONITO	CASA	\$650,000,000	1.54%	\$640,000,000	105.00	<b>\$3,290,385</b>	431.20	\$683,000	\$1,484,230	3107933394	<a href="#">CAMPO</a>	CAMILO	Jun/5/2023	La vivienda cuenta con cuatro pisos. En el primer piso, dos locales comerciales. En el segundo , tercero y cuarto piso, apartamentos con cocina, 2 habitaciones, baño, sala comedor.	
4	AAA0052BXYN	CL 34A SUR 86 06	PATIO BONITO	CASA	\$530,000,000	1.89%	\$520,000,000	84.00	<b>\$3,454,462</b>	249.81	\$920,000	\$2,081,582	3134105342	<a href="#">CAMPO</a>	WILLIAM AMAYA	Jun/5/2023	Construcción de 3 pisos, con locales en primer piso, pisos superiores para vivienda, terraza.	
5	AAA0139SDLW	KR 86 BIS 42F 29 SUR	TINTALITO	CASA	\$580,000,000	5.17%	\$550,000,000	81.90	<b>\$3,480,832</b>	240.70	\$822,000	\$2,285,002	3112515925	<a href="#">CAMPO</a>	JESUS HURTADO	Jun/5/2023	La vivienda, en el primer piso, un local. En el segundo piso, dos apartamentos, con una habitación, sala comedor, cocina y baño. En el tercero piso un apartamento, dos habitaciones, sala comedor, 2 baños, patio. En el cuarto hay un apartamento, 2 habitaciones, baño y cocina y terraza.	
	AAA0139SDLW									69.21	\$969,000	\$0				Jun/5/2023		

PROMEDIO	<b>\$3,370,158</b>
DEVIACIÓN ESTANDAR	\$174,824
COEFICIENTE DE VARIACION	5.19%
LÍMITE SUPERIOR	<b>\$3,544,982</b>
LÍMITE INFERIOR	<b>\$3,195,334</b>
VALOR ADOPTADO	<b>\$3,381,000</b>

DATO	CHIP	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m <sup>2</sup>	VALOR TERRENO m <sup>2</sup>	AREA CONST. m <sup>2</sup>	VALOR CONST. m <sup>2</sup>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>	TELÉFONO	FUENTE	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AAA0051ZDYX	KR 86G 0 15	PATIO BONITO	CASA	\$540,000,000	9.26%	\$490,000,000	90.00	\$2,978,944	186.60	\$783,000	\$2,625,938	3042420135-3212331201	<a href="#">CAMPO</a>	CARLOS ARNULFO GARCIA	10-Jul	La vivienda cuenta con tres pisos, con cinco apartamentos, en el primer piso con 2 apartamentos, en el segundo piso 2 apartamentos, 4 habitaciones, baño y cocina y en el tercer piso, 2 habitaciones, baño, cocina, sala comedor y patio de ropa	
	AAA0051ZDYX									83.10	\$912,000	\$0				10-Jul		
2	AAA0052YPFT	CL 4 86D 27	TAIRONA	CASA	\$450,000,000	6.67%	\$420,000,000	71.90	\$2,745,170	261.30	\$690,000	\$1,607,348	3193458661	<a href="#">CAMPO</a>	MARIA DEL CARMEN VARGAS	10-Jul	La vivienda cuenta en el primer piso con dos locales, tres habitaciones, cocina, baño. El segundo piso es un salón de eventos con una bodega. El tercer piso tiene 5 habitaciones, sala comedor, cocina, baño y patio de ropa.	
	AAA0052YPFT									47.61	\$889,000	\$0				10-Jul		
3	AAA0052YMRJ	KR 86F 4 13	TAIRONA	CASA	\$280,000,000	14.29%	\$240,000,000	71.70	\$3,141,289	36.20	\$408,000	\$6,629,834	3208060186	<a href="#">CAMPO</a>	JORGE SALAZAR	10-Jul	Es un casa lote, con una casa prefabricada, cuenta con todos los servicios.	
6	AAA0053BZEA	KR 88 2A 40	PATIO BONITO III	CASA	\$460,000,000	8.70%	\$420,000,000	72.00	\$2,889,967	60.00	\$1,058,000	\$7,000,000	3173512459	<a href="#">CAMPO</a>	ALBA NURI	10-Jul	La vivienda cuenta con cuatro pisos. En el primer piso una bodega. En el segundo, tercero y cuarto piso apartamentos independientes, cocina integral, baño, 2 habitaciones, sala comedor. Patio comunitario.	
	AAA0053BZEA									190.80	\$778,000	\$0				10-Jul		
7	AAA0053BWPA	CL 5 87G 46□	PATIO BONITO III	CASA	\$400,000,000	7.50%	\$370,000,000	72.00	\$3,131,989	136.80	\$779,000	\$2,704,678	3133502923	<a href="#">CAMPO</a>	BERENICE CASTANEDA	10-Jul	La casa cuenta con tres pisos, en el primer piso un apartamento, con garaje, baño, cocina, sala comedor, zona de ropa, dos habitaciones. En el segundo piso cuenta con 4 habitaciones, baño, cocina, sala comedor y zona de ropa. En el tercero piso un apartamento con 2 habitaciones, baño, cocina y sala comedor, fue construida aproximadamente hace 20 años.	
	AAA0053BWPA									43.20	\$878,000	\$0				10-Jul		

PROMEDIO	<b>\$2,977,472</b>
DEVIACIÓN ESTÁNDAR	\$167,582
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.63%
LÍMITE SUPERIOR	<b>\$3,145,054</b>
LÍMITE INFERIOR	<b>\$2,809,890</b>
VALOR ADOPTADO	<b>\$2,809,000</b>

CALCULOS

ÍTEM	ÁREA M <sup>2</sup>
AREA TOTAL	45311.19
AREA AFECTACION PLAN VIAL	12480.85
AREA URBANIZABLE	32830.34
ARA UTIL (LOTEO)	20367.03
AREA VIAS LOCALES	8159.67
AREA ZONA VERDE Y COMUNAL	2195.44
AREA CONTROL AMBIENTAL	1225.00
AREA PARQUEADERO	883.20

ÍTEM	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup> /UNITARIO	VALOR TOTAL TERRENO
VENTA LOTES INTERNOS	18346.58	\$ 2,977,000	\$ 54,617,768,660
VENTAS LOTES SOBRE LA AV. CALI	2020.45	\$ 3,381,000	\$ 6,831,141,450
VALOR TOTAL VENTA			\$ 61,448,910,110

VALOR DE M <sup>2</sup> SOBRE ÁREA BRUTA	\$ 1,356,153
VALOR ADOPTADO	<b>\$ 1,356,000</b>

LOTES SOBRE LA CALI DE ACUERDO CON PLANO URBANISTICO				
MANZANA	NUMERO DE LOTE	FRENTE	FONDO	ÁREA M <sup>2</sup>
G	1	6.00	12.00	72.00
	2	6.00	12.00	72.00
	3	6.00	12.00	72.00
	4	5.99	12.00	71.88
B	1	5.96	12.00	71.52
	2	5.96	12.10	72.12
	5	6.00	11.94	71.64
	7	6.00	11.98	71.88
	9	6.00	11.98	71.88
	11	6.00	11.96	71.76
	13	6.00	11.96	71.76
	15	6.00	11.96	71.76
	17	6.00	11.97	71.82
	19	6.00	11.98	71.88
	21	6.00	11.99	71.94
	23	6.00	12.00	72.00
	25	6.00	12.01	72.06
	27	6.00	12.01	72.06
	29	5.95	12.00	71.40
A	1	6.01	12.00	72.12
	2	6.02	12.01	72.30
	5	6.00	12.07	72.42
	7	6.00	12.09	72.54
	9	6.02	12.11	72.90
	11	6.02	12.13	73.02
	13	6.02	12.15	73.14
	15	6.02	12.17	73.26
TOTAL				<b>2020.45</b>

LO ANTERIOR CORRESPONDE A LA INFORMACIÓN ENCONTRADA EN EL PLANO F 346/4-00 REGLAMENTADO MEDIANTE LA RESOLUCIÓN 281 DEL 03 DE JUNIO DE 1987 QUE LEGALIZA EL SECTOR TAIRONA

## ESTUDIO DE MERCADO - INVESTIGACIÓN DIRECTA

No	Dirección	Valor negociado	%Negociación	Área terreno (M <sup>2</sup> )	Valor Terreno (\$/M <sup>2</sup> )	Tipo fuente (Foco, Terreno, Internet)	Nombre Fuente	Teléfono Fuente	Fecha	Observaciones / Descripción	Foto
1	FINCA VEREDA EL HATO - FUNZA	\$ 5.400.000.000	7.41%	172.800	\$ 31.250	Terreno	Daniel Gonzalez	3138356898	8/08/2022	Linda finca ganadera, con un futuro industrial zona de alta valorización pues esta en medio de las dos autopistas en Funza, al salir a la Autopista Medellín, tiene 27 fanequedas planas con aguas buenas, buen acceso. Casa para trabajadores, Ofreco oras similares en la zona (Tabio, Tenjo Subachoque, Rosal).	
2	FINCA VEREDA LA ISLA - FUNZA	\$ 1.850.000.000	2.70%	60.800	\$ 30.428	Terreno	No suministrado	3156488006	8/08/2022	Finca para venta en Funza, Cundinamarca en Vereda La Isla de 9.5 fanequedas. Terreno plano, reservorio y agua de acueducto de hidro caicique. El valor por fanequedad es de Doscientos millones de pesos.	
3	FINCA VEREDA EL SALITRE - TENJO	\$ 430.000.000	15,12%	13.200	\$ 32.576	Terreno	No suministrado	3114642697	8/08/2022	Finca a 12 kms de Tabio, sobre la Vía principal, desratada en perfectas condiciones; espectacular vista. Área de 13.200 mts <sup>2</sup> ; tierra muy fértil, apta para ganadería o siembra. Casa de aproximadamente 126 mts <sup>2</sup> construidos en total, Vereda El Salitre. La diferencia del valor total al valor negociado es el descuento de la construcción.	
4	FINCA VEREDA CHINCE - TENJO	\$ 8.700.000.000	1.15%	256.000	\$ 33.984	Terreno	No suministrado	3124329944	8/08/2022	Finca/lote en Tenjo de 40 Fanequedas, 256000m <sup>2</sup> . Magnífico terreno. Uso agrícola y ganadero. Sobre vía principal. Linda vista. El terreno dispone de lago y dos acometidas de agua de acueducto, además de servicio de luz. Casa de mayordomo.	

MEDIA	\$ 32.059
DEVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 1.559
COEFICIENTE VARIACIÓN	4.86%
LÍMITE INFERIOR	\$ 30.501
LÍMITE SUPERIOR	\$ 33.618
VALOR ADOPTADO	\$ 32.060
URBANISMO	\$ -
VALOR TOTAL	\$ 32.060

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA						
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO						
ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) 2021	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	15.72%		\$ 22,181	X	\$ 22,181
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
	ACUEDUCTO	1.97%		\$ 2,787	x	\$ 2,787
	ALCANTARILLADO	5.41%		\$ 7,634	X	\$ 7,634
	PLUVIAL	4.58%		\$ 6,467	x	\$ 6,467
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	25.12%		\$ 35,456	x	\$ 35,456
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	6.71%		\$ 9,464		\$ 0
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0.74%		\$ 1,045		\$ 0
VI	VIAS					
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	10.80%		\$ 15,242	X	\$ 15,242
	VIA V3 a V4 en Asfalto	14.81%		\$ 20,893	X	\$ 20,893
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	9.15%		\$ 12,919	X	\$ 12,919
	ANDENES	4.24%		\$ 5,983	X	\$ 5,983
	SARDINELES	0.74%		\$ 1,049	X	\$ 1,049
	VR-UNIT (\$/M2)	100.00%	\$ 141,121	\$ 141,121		\$ 130,612
					ADOPTADO	\$ 131,000



PIN de Validación: adb50a95



<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) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80227347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80227347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: adb50a95

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

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  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: adb50a95

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 144 # 13 - 62 INT. 11

Teléfono: 3015055650

Correo Electrónico: [oswaldo.jimenez.mesa@gmail.com](mailto:oswaldo.jimenez.mesa@gmail.com)

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80227347.

El(la) señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA 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**

**adb50a95**

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 Septiembre 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: b2680a55

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b2680a55

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**12 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b2680a55

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

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

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

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

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b2680a55**

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 Septiembre 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: bca40b26

**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 evaluador 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: bca40b26

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bca40b26



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

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

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesista- 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**

**bca40b26**

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

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



Dirección	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648

**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>			
Dirección	CL 5B 86A 02	CHIP	AAA0196OYYX
Registro Topográfico	52648	Código Sector	004564 13 05 000 00000
Tipo Inmueble	LOTE	Matrícula Inmobiliaria	50S40240927
<b>2. DAÑO EMERGENTE</b>			
ÍTEM	Subtotal (\$)		
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$2,142,897		
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		
<b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>			\$2,142,897
<b>3. LUCRO CESANTE</b>			
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		
<b>AVALÚO LUCRO CESANTE</b>			\$0
<b>4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>			
<b>4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	\$2,142,897		
SON: <b>DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE.</b>			
<b>OBSERVACIONES:</b>			

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:** 11 de Septiembre de 2023

Elaboró:

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

**NELSON JAVIER MORALES MELO**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-80236711

Firmado digitalmente por  
**NELSON JAVIER MORALES  
MORALES MELO**  
 Fecha: 2023.09.12 06:49:08  
 02/07

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 50 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

[www.catastro.bogota.gov.co](http://www.catastro.bogota.gov.co)

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

1

05-01-FR-07

V.12





Dirección	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648

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

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$52,344,610
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$52,344,610</b>
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$2,142,897
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$2,142,897</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$54,487,507</b>
SON: CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SIETE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

**FECHA:** 11 de Septiembre de 2023

Firmado  
digitalmente por  
  
**RONALDO JAVIER BARON**  
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN Y CALIDAD 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: 2023.09.12 06:49:24  
-50'W'

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

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 50 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

[www.catastro.bogota.gov.co](http://www.catastro.bogota.gov.co)

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

2

Dirección	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648

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

Dirección	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648
Avalúo Comercial	\$52,344,610		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO				
ESCRITURA				
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Retención de la Fuente (1%)	0%			\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%			\$157,034
IVA Gastos Notariales (19%)	19%			\$29,836
Copias (19 páginas)	12	\$4,600		\$55,200
IVA Copias (19%)	19%			\$10,488
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2			\$131,376
Recaudo a Terceros				\$23,900
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$134,500		\$134,500
Gastos Escrituración				\$476,646
Porcentaje a aplicar	150%			\$714,969
Total Gastos de Escrituración				\$714,969
REGISTRO				
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Gastos de registro	.755%			\$395,202
Sistematización y Conservación documental	2%			\$7,904
Porcentaje a aplicar	150%			\$604,659
Total Gastos Registro				\$604,659
BENEFICENCIA				
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Gastos de beneficiencia (1,0%)	1%			\$523,446
Porcentaje a aplicar	150%			\$785,169
Costos Administrativos	150%	\$25,400		\$38,100
Total Gastos Beneficencia				\$823,269
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO				
				\$2,142,897

Fuente: Resolución No 00387 del 23 de enero de 2023 y No 00009 del 6 de enero de 2023 . Expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

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 cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.



<b>Dirección</b>	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648

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

Fuente: ENERGIA: Taifas Condensa vigencia mayo 2023  
GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2023  
EAAB: Resolución No 1329 del 27 diciembre 2022

Nota:

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 50 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)



Dirección	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

<b>CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO</b>				
<b>ÍTEM</b>	<b>Total</b>	<b>Valor Diario</b>	<b>Periodo a cargo (días)</b>	<b>Subtotal</b>
Impuesto Predial	\$0	\$0	91.25	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL</b>				<b>\$0</b>

Fuente: Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de julio hasta el 30 de septiembre, se reconocerá el 25% del Impuesto Predial.

No se reconoce el valor del impuesto predial vigencia 2023, debido a que no fue aportado por el solicitante y no fue posible descargarlo de la página oficial de la SDH.



Dirección	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648

**ANEXO D: LUCRO CESANTE**

**CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)**

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

Fuente:

Nota:

**CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

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

Fuente:

Nota:



Dirección	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648

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

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648

#### **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 adquiriente 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	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648

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 los 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 adquiriente 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 avaluador, 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 adquiriente 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	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648

"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 Avaluó, 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 adquiriente 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 adquiriente 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 avaluador, quien dará lugar al reconocimiento final por este concepto.

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

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

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

### 3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

Dirección	CL 5B 86A 02		
CHIP	AAA0196OYYX	Registro Topográfico	52648

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 avaluador 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 citara 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 1º 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.