

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>  202352602003792	
<b>Fecha de Radicado:</b>	08-11-2023	<b>Canal de Recepción</b>	Virtual - Formulario WEB
<b>Remitente:</b>	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	<b>Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)</b>	8999990619
<b>Dirección:</b>	KR 30 25 90	<b>Teléfono / Celular:</b>	6012347600 / 3143815811
<b>Departamento:</b>	Bogotá DC	<b>Municipio:</b>	Bogotá
<b>Correo electrónico:</b>	avaluoscomerciales@catastratobogota.gov.co	<b>No Contrato / Convenio:</b>	
<b>Asunto:</b>	2023EE76973 COMPLEMENTACION AV 2023 338 RT 54250B		
<b>Anexos:</b>	Hay 2 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		



**UAECD**  
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 07-11-2023 12:43:00  
 Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE76973 Fol:1 Anex:1  
**ORIGEN:** SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
**DESTINO:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)  
**ASUNTO:** RTA COMPLEMENTACION AV RT: 54250B RAD.UAEC.D.2023ER30796  
**OBS:** RAD. 202332501742261 - AV 2023-338

Bogotá D.C.,

**Doctor(a)**  
**OSCAR RAMIREZ MARIN**  
 Director Técnico de Predios  
 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO  
 Calle 22 N º 6 - 27  
 Bogotá D.C.  
 Código postal: 110311

**Asunto:** Respuesta Solicitud de Complementación del Avalúo Técnico No. 2023-338 RT 54250B Radicado IDU DTDP, 202332501742261, radicados UAECD (2023ER30796).

**Referencia:** Proyecto Av Jose Celestino Mutis (Av calle 63) desde Kr 114 hasta Kr 122. Aplicar Contrato 1674 de 2022.

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial No 2023-338 el predio identificado con el RT 54250B está Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia:

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE COMPLEMENTACIÓN DEL RT 54250B

IDENTIFICACIÓN PREDIO Y/ O AVALÚO					
No. de Avalúo: 2023-338					
No. de RT: 54250B					
No. de Contrato Interadministrativo: 1674 de 2021					
TRÁMITE			OBSERVACIONES	ESPACIO UAEC.D -PROCEDE MODIFICACIÓN	
				Sí	No
2. COMPLEMENTACIÓN (AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN)					
1	Nuevos requerimientos para la indemnización	( X )	Incluir Gastos por adecuación de áreas remanentes		

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





AVALUO	SOLICITUD	DETALLE	VALOR RECONOCIDO	VALOR A RECONOCER
2023-338	Incluir el valor del Daño Emergente por adecuaciones de áreas remanentes	Incluir el valor de áreas remanentes, de acuerdo a apoyo realizado por la Dirección Técnica de Predios.	\$ -	VALOR A DETERMINAR POR LA UAECD
TOTAL DAÑO EMERGENTE			\$ -	\$ -

**RESPUESTA:**

Se incorpora al cálculo de indemnización de daño emergente y lucro cesante, el valor del presupuesto de obra por concepto de adecuación de áreas remanentes, de acuerdo con las cantidades de obra solicitadas por el IDU y los valores dispuestos de la UAECD, los cuales se toman de bases de referencia como ICCU, precios IDU, Homecenter, IDR.D.

De acuerdo con lo anterior, se anexa cálculo de indemnización del avalúo comercial 2023-338

Cordialmente,

Firmado digitalmente por  
**LUZ STELLA BARÓN GALDERÓN**

Subgerente de Información Económica

Elaboró: OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN /SIE  
Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ /SIE  
Anexo: Lucro

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



Dirección	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B

**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AC 63 112 78	CHIP	AAA0161YBRJ
Registro Topográfico	54250B	Código Sector	005665 43 62 000 00009
Tipo Inmueble	LOTE CON CONSTRUCCIONES	Matrícula Inmobiliaria	050C00118969
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$9,561,979
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			\$150,343,071
2.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
2.8 - Gastos por Otros conceptos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$159,905,050
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$159,905,050
SON:	CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL CINCUENTA PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES: El presente informe, complementa y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 15 de septiembre de 2023 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTDP 202332501742261, radicado UAECD (2023ER30796). Los cálculos de Notariado y Registro y beneficencia se realizan sobre el valor de \$649.559.360, que corresponde al valor del terreno mas la zona dura, teniendo en cuenta que las demás construcciones incluidas en el avalúo corresponden a mejoras en predio ajeno.			

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:** 07 de Noviembre de 2023

Elaboró:

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

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

**MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52617497

**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)

Dirección	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL**

**LEY 1682 DE 2013**

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$963,354,560
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$963,354,560</b>
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$159,905,050
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$159,905,050</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$1,123,259,610</b>
SON: MIL CIENTO VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, complementa y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 15 de septiembre de 2023 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTDP 202332501742261, radicado UAECD (2023ER30796). Los cálculos de Notariado y Registro y beneficencia se realizan sobre el valor de \$649.559.360, que corresponde al valor del terreno mas la zona dura, teniendo en cuenta que las demás construcciones incluidas en el avalúo corresponden a mejoras en predio ajeno.	

**FECHA:** 07 de Noviembre de 2023

Firmado digitalmente por  
**LUZ STELLA BARON CALDERON**  
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONOMICA

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

**MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52617497

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

Dirección	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B

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

Dirección	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B
Avalúo Comercial	\$963,354,560		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$1,948,678
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$370,249
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			\$59,400
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$134,500	\$134,500
Gastos Escrituración			\$2,644,203
Porcentaje a aplicar	100%		\$2,644,203
<b>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$2,644,203</b>
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	1.104%		\$7,171,135
Sistematización y Conservación documental	2%		\$143,423
Porcentaje a aplicar	50%		\$3,657,279
<b>Total Gastos Registro</b>			<b>\$3,657,279</b>
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$6,495,594
Porcentaje a aplicar	50%		\$3,247,797
Costos Administrativos	50%	\$25,400	\$12,700
<b>Total Gastos Beneficencia</b>			<b>\$3,260,497</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$9,561,979</b>

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

Dirección	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B

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

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

Nota:

Dirección	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

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

Dirección	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B

**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	Adecuación áreas remanentes mejora 1 (\$41.142.527), Mejora 4 (\$59.344.064), Mejora 7 (\$49.856.480)	1	\$150,343,071	\$150,343,071
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES</b>				<b>\$150,343,071</b>

Fuente: Cantidades de obra aportadas por el IDU, radicado 202332501742261, los valores son tomados de ICUU 2023, Cotizaciones del propietario, IDRD, Homecenter, valores IDU 2023.

Nota: Se realiza presupuesto independiente para cada mejora (1,4,7), pero se reconoce como solo item.

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B

**ANEXO D: LUCRO CESANTE**

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B

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	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B

**METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dirección	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B

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

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

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

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

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

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

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

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

Dirección	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B

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

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%”.

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

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

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

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

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

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

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

3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

Dirección	AC 63 112 78		
CHIP	AAA0161YBRJ	Registro Topográfico	54250B

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

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

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

3.3 Otros Conceptos: Conforme con el parágrafo 2 del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014, que dice: "Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización." Se pueden reconocer otros criterios no incluidos en la 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 1° del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014, el tiempo a reconocer por lucro cesante será de hasta 6 meses, sin embargo, según la sentencia 750 de 2015 de la Corte Constitucional establece que dicho término puede cambiar, reducirse o ampliarse, por lo tanto resulta procedente que la entidad encargada de la adquisición predial determine el tiempo a reconocer aportando las razones o justificaciones técnicas correspondientes como soporte probatorio de la actuación valuatoria.

**2023 - 338**

**RT No 54250B**

**DIRECCIÓN INMUEBLE**

**AC 63 112 78**



**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 - 868109 del 06 de Septiembre de 2023
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE CON CONSTRUCCIONES
- 1.5. CHIP: AAA0161YBRJ
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 005665436200000009
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 005665 - MARANDU
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Predio Con Mejora Ajena
- 1.9. FECHA VISITA: 08/09/2023

## **2. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00118969

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

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

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B 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)



### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 54250B de julio de 2023
AREAS	Registro topográfico No. 54250B de julio de 2023
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	SIIC y Visita de Campo
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 1370737

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>

#### 4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Marandu (005665), se ubica en la localidad diez Engativá, de Bogotá D.C., limita con:

- Por el norte: La calle 70A, sector catastral La Riviera (005670).
- Por el oriente: La carrera 111 C, el sector catastral Bolivia (005675).
- Por el occidente La carrera 112D, sector catastral Centro Engativa II (005667) y la Transversal 112B Bis A - Diagonal 66, sector catastral Villa Gladys (005637).
- Por el sur: La Avenida Calle 63 (Avenida José Celestino Mutis), sector catastral Aeropuerto El Dorado (005624).

#### 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)



#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por la conformación de desarrollos urbanísticos de vivienda no propiedad horizontal (NPH), además de ser una zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte en el sector. La zona comercial se ubica sobre la Calle 64 y la Calle 63B. Presencia de dotacionales en sus alrededores como el Aeropuerto El Dorado y Super CADE de Engativá. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción y urbanización, con edificaciones de diferentes tipologías y con alturas de 1, 2, 3 y hasta 4 pisos de altura.

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector presenta una dinámica edificadora media debido a que se encuentran pocos lotes en el sector que se están desarrollando, el desarrollo principalmente se presenta por remodelación o demolición de las construcciones existentes y algunos proyectos de vivienda.

#### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector MARANDU se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda.

#### 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 vehicular. Cuenta con vías de dos carriles que en su mayoría se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento, conectando el sector con vías de la malla vial arterial y esta a su vez lo comunica con el sur, norte, occidente y oriente. Las principales vías de acceso son la Avenida José Celestino Mutis (AC 63) en sentido oriente-occidente y viceversa, Calle 64 en sentido Oriente-Occidente y viceversa, calle 64 en sentido Oriente-Occidente, carrera 113B en sentido Sur- Norte, vías locales por las cuales circula el transporte público de acceso y salida del sector y alrededores.

Al sector se accede directamente a través de la Avenida Calle 63 o Avenida José Celestino Mutis, la cual hace conexión con la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Boyacá, entre



otras, y de manera indirecta con la Avenida Calle 80 y la Avenida El Dorado o Calle 26.

#### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

### 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	11 ENGATIVA
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	1.3
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





Fuente: UPL Engativá

### 5.1. USOS PRINCIPALES

Comercio y Servicios - Servicios de Oficinas y Servicios de Hospedaje tipo 1, tipo 2 y tipo 3, Comercio y Servicios - Servicios Logísticos tipo 1, tipo 2 y tipo 3. Industrial - Producción Artesanal tipo 1, tipo 2 y tipo 3, Industrial - Industria Liviana tipo 1, tipo 2 y tipo 3. Industrial - Industria Mediana tipo 1, tipo 2 y tipo 3. Dotacional tipo 1, tipo 2 y tipo 3.

### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio y Servicios - Comercio y Servicios Básicos tipo 1, tipo 2 y tipo 3, Comercio y Servicios - Servicios al Automóvil tipo 1, tipo 2 y tipo 3, Comercio y Servicios - Servicios Especiales tipo 1, tipo 2 y tipo 3.

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

Residencial Unifamiliar - Bifamiliar y Residencial Multifamiliar Colectiva - habitacionales con servicios. Industrial - Industria Mediana tipo 1, tipo 2 y tipo 3.

### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El Plan de Ordenamiento Territorial, inscribe al predio en la Unidad de Planeamiento Local Engativá, específicamente en un polígono con tratamiento de Renovación Urbana y área de actividad grandes servicios especializados de acuerdo a lo definido en el Decreto 555 de 2021, por el cual se "Adopta la revisión general el Plan de Ordenamiento Territorial de

#### 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)



Bogotá - POT".

Sin embargo, como el predio en estudio aún no ha surtido el proceso de urbanización, se enmarca en el ámbito del tratamiento de desarrollo, con el fin de cumplir con las obligaciones necesarias.

"Artículo 274. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo. El ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo es el señalado en el Mapa N.º CU-5.1 "Tratamientos urbanísticos" del presente Plan. Así mismo, incluye las siguientes áreas:

1. Predios localizados en suelo de expansión urbana.
2. Predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano independientemente de que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto al de desarrollo en la cartografía del presente Plan.
3. Predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen en el proceso de legalización."

Adicionalmente, al consultar el plano CG-7 - Actuaciones Estratégicas, asociado al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., se evidencia que el predio objeto de avalúo se ubica en la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario-Engativá, sin embargo, como no ha sido reglamentado el instrumento mediante el cual se adopte la AE, se debe tener en cuenta que solo podrá desarrollarse en su edificabilidad básica. "Artículo 483. Formulación y adopción de las Actuaciones Estratégicas. La formulación y adopción de las actuaciones estratégicas tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

(...)

4. Fase de revisión y concertación. Para efectos de adelantar la revisión de la propuesta de formulación de las actuaciones estratégicas se deberá:

(...)

Parágrafo 3. Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el término al que se refiere el artículo "priorización para actuaciones estratégicas" los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen."

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 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)



## 6.1. UBICACIÓN

El predio se localiza sobre el costado norte de la Avenida Calle 63, es de ubicación medianero, se encuentra entre la carrera 112 y la transversal 112 B Bis A.



Fuente: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/>

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

- Norte: 55,50 m, con el mismo predio RT54250B.
- Sur: 56,14 m, con AC 63.
- Oriente: 1,07 m, con predio con RT54251.
- Occidente: 8,29 m, con propiedad particular.

Nota: Linderos del área de reserva.

- Norte: 76,92 m, con el mismo predio RT54250B.
- Sur: 56,14 m, con AC 63.
- Oriente: 41,11 m, con predio con RT54251.
- Occidente: 18,35 m, con propiedad particular.

Nota: Linderos del predio de mayor extensión.

### 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)





## 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	232.04
SOBRANTE	1724.55
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>1956.59</b>

## 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

# 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

## 7.1. DESCRIPCIÓN

Lote con mejoras.

### CONSTRUCCIÓN 1 PISO MEJORA 1

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Columnas en concreto.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento.
<b>ACABADOS</b>	
FACHADA	Bloque a la vista.
MUROS	Muros en bloque sin cubrimiento.
DESCRIPCIÓN PISOS	Cemento.
CIELO RASO	No tiene.
COCINA	De tamaño pequeño con mesón en concreto, poceta en aluminio, piso en cemento y muros en pañete.
BAÑO	baño de tamaño pequeño, mobiliario en porcelana, dos servicios (sanitarios, lavamanos) línea sencilla, pisos en cemento y muros sin cubrimiento.
	Metálicas y madera.

### 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)





PUERTAS INTERNAS	
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas.
VENTANERIA	Metálica.
ENTREPISO	No aplica.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	3 depósitos, cocina, 2 alcobas, 1 local.
EDAD (Vetustez)	37 años
REMODELACIONES	Ninguna
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

**CONSTRUCCIÓN 3 PISOS MEJORA 2**

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Columnas en concreto.
CUBIERTA	Placa de concreto.
<b>ACABADOS</b>	
FACHADA	Tableta cerámica y pañete con pintura.
MUROS	Muros pañetados, estucados y pintados. Los muros de la terraza no tienen cubrimiento y se encuentran en bloque ala vista.
DESCRIPCIÓN PISOS	Tableta cerámica. Cemento a la vista para el piso 3 (terrace).
CIELO RASO	PVC.
COCINA	Cada cocina de tamaño pequeño con mesón en acero inoxidable, poceta metálica, piso y muros enchapados con tableta cerámica.
BAÑO	Cada baño de tamaño pequeño, mobiliario en porcelana, tres servicios, (sanitarios, lavamanos, ducha) línea sencilla, pisos y muros enchapados en tableta cerámica a media altura.
PUERTAS INTERNAS	En madera.
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas.
VENTANERIA	Metálica.

**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)





ENTREPISO	Placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Piso 1: Patio, 3 alcobas, 1 baño, 1 cocina, 1 local con baño y cocina. Piso 2: Un apartamento con 2 alcobas, 1 baño, 1 comedor, sala, 1 cocina. Otro apartamento con 3 alcobas, 1 cocina, 1 baño y sala comedor. Piso 3: Zona de lavadero y zona de ropas.
EDAD (Vetustez)	39 años para el piso 1, 21 años para el piso 2 y 11 años para el piso 3.
REMODELACIONES	Ninguna
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

**BODEGA MEJORA 4**

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Columnas en concreto.
CUBIERTA	Teja metálica sobre estructura en perfil metálico.
<b>ACABADOS</b>	
FACHADA	Pañete, estuco y pintura.
MUROS	Muros sin cubrimiento.
DESCRIPCIÓN PISOS	Concreto reforzado en primer piso y madera laminada en mezanine.
CIELO RASO	PVC para las áreas de oficina.
COCINA	Cocineta pequeña, con mesón en granito, mueble inferior y superior en madera.
BAÑO	Zapatas y viga corrida en concreto.
PUERTAS INTERNAS	Madera.
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas.
VENTANERIA	Metálica.
ENTREPISO	En madera sobre estructura metálica.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Piso 1: Bodega de almacenamiento, 1 baño. mezanine: 3 oficinas, 1 baño, 1 cocineta, 1 área de trabajo.
EDAD (Vetustez)	59 años.

**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)



REMODELACIONES	Ninguna
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

**BODEGA MEJORA 7**

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Columnas en concreto.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento.
<b>ACABADOS</b>	
FACHADA	Pañete y pintura.
MUROS	Muros pañetados, estucados y pintados.
DESCRIPCIÓN PISOS	Concreto reforzado para el primer piso y cerámica en segundo nivel de mezanine.
CIELO RASO	No tiene.
COCINA	No tiene.
BAÑO	Baño de tamaño pequeño, mobiliario en porcelana, tres servicios (sanitarios, ducha, lavamanos) línea sencilla, pisos y muros enchapados en tableta cerámica.
PUERTAS INTERNAS	Madera.
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas.
VENTANERÍA	Metálica.
ENTREPISO	Placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Piso 1: Área de bodega, 1 baño, 1 depósito. Piso 2: 2 alcobas y sala.
EDAD (Vetustez)	33 años
REMODELACIONES	Ninguna
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

**7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN**

**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)

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
MEJORA 1 CONSTRUCCIÓN 1 PISO	37	42.89	42.89	0	42.89
MEJORA 2 CONSTRUCCIÓN PISO 1	39	95.55	95.55	0	95.55
MEJORA 2 CONSTRUCCIÓN PISO 2	21	94.86	94.86	0	94.86
MEJORA 2 TERRAZA CUBIERTA	21	22.8	22.8	0	22.8
MEJORA 4 BODEGA	59	46.6	46.6	0	46.6
MEJORA 7 BODEGA	33	28.93	28.93	0	28.93

### 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

### 7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
MEJORA 1 CERRAMIENTO EN LAMINA	M2	25.20
MEJORA 2 PLACA VOLADA	M2	1.19
ZONA DURA	M2	29.46

## 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 el efecto el Artículo 4° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

#### 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)



**ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

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

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

## 8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

**Método de Costo de Reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido, se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

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

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

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial.



Ct = Costo total de la construcción.

D = Depreciación. Vt = Valor del terreno.

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

### 8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

Método de Costo de Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido, se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial.

Ct = Costo total de la construcción.

D = Depreciación. Vt = Valor del terreno.

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



## **9. AVALÚO**

### **9.1. VALOR DEL TERRENO**

#### **URBANO NO PROTEGIDO**

En este caso se efectúa el avalúo mediante la aplicación de la técnica residual. Para la aplicación de este método se parte del principio de mayor y mejor uso el cual se logra establecer a partir de evaluar las actuales condiciones de uso, actividad edificadora y proyectos en desarrollo en la zona. (Ver anexo método residual).

Proyecto Constructivo: Una vez evaluado lo anterior, se debe tener en cuenta que el inmueble objeto de avalúo se encuentra dentro de la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado específicamente dentro de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario-Engativá, además de la factibilidad técnica, jurídica y comercial del proyecto, acorde con los títulos del predio, la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible se establece que el proyecto constructivo a desarrollar es de bodegas industriales, con características similares a las edificaciones de su entorno cercano. Tal como menciona la normativa, es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto ósea la real posibilidad de vender lo proyectado.

Para la determinación del justo valor, se plantea un proyecto acorde al sector de ubicación del área de valoración, con la aplicación de la normatividad urbanística y lineamientos del Decreto 555 de 2021 por el cual se dictan las disposiciones comunes a los terrenos con Tratamiento de Renovación Urbana.

Antes de entrar a la explicación del ejercicio que lleva la valoración del presente predio, es importante precisar que el predio se encuentra colindando con el Aeropuerto El Dorado en la localidad de Engativá muy cerca de desarrollos industriales y residenciales.

El inmueble presenta un área bruta de terreno de 1.956,59 m<sup>2</sup>, en donde en el momento de la realización del presente informe se evidencia que corresponde a un lote con varias construcciones destinadas a usos mixtos de vivienda y comercio.

Para el área de reserva vial se toma en consideración lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 respecto de su manejo para contarla como una carga urbanística, razón por la cual se descuenta para el cálculo del Área Neta Urbanizable.

Posteriormente del Área Neta Urbanizable obtenida, se descuenta, el área correspondiente a control ambiental de la Avenida José Celestino Mutis (AC 63) de 280,70 m<sup>2</sup>, calculada a partir

#### **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)





de las dimensiones contenidas en el RT54250B elaborado por el IDU y acorde con lo estipulado en el artículo 154 del Decreto 555 de 2021 "Artículo 154. Estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial. En los predios que se desarrollen por licencias de urbanización o plan parcial, esta franja será de mínimo 10 metros en tratamiento de desarrollo, y 5 metros en renovación urbana, mejoramiento integral, o cuando individualmente, y en conjunto con predios vecinos, no se pueda cumplir con una continuidad de por lo menos 100 metros lineales de franja de control ambiental.", obteniendo un área útil de 1.337,20 m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta que el índice de construcción resultante no supera el índice de construcción base no se configuran obligaciones urbanísticas.

PREDIO RT 54250B		AC 63 112 76 (AAA0161YBRJ)	
TRATAMIENTO			RENOVACIÓN
ÁREA DE ACTIVIDAD			GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS AGSM
SISTEMA DE MOVILIDAD			NO APLICA
ÁREA DE TERRENO			1.956,59
RESERVA VIAL	TOTAL	12,83%	251,00
SUELO PROTEGIDO	TOTAL	0,00%	0,00
URBANIZABLE NO URBANIZADO MENOR A 1.000 m <sup>2</sup>		NO	TRATAMIENTO DESARROLLO
ÁREA NETA URBANIZABLE			1.617,90
CARGAS GENERALES		0,00%	0,00
CARGAS LOCALES PARQUES PLAZAS Y PLAZOLETAS		0,00%	0,00
CARGAS LOCALES EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO		0,00%	0,00
UBICACIÓN PREDIO ESQUINERO=1 MEDIANERO=0)		0	
CONTROL AMBIENTAL		5,00	280,70
AISLAMIENTO POSTERIOR (Manual 2.2 - b, c, i)		-	0,00
ANTEJARDÍN (Manual 3.1 - e)		-	0,00
MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU1) - ZONA DE TRANSICIÓN Art 248 Dec 555/2021		RENOVACIÓN	0,00
OBLIGACIÓN VIP/VIS		0%	0,00
OCUPACIÓN POR AISLAMENTOS			1.337,20
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		68,34%	1.337,20
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1		63,48%	1.242,02
AISLAMIENTO LATERAL (Manual 2.1 - b, f)		-	0,00
VOLADIZO (Manual 2.7)	AC 63	-	0,00
ÁREA PISO 2 EN ADELANTE			1.242,02
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		0,99	1.937,02

Teniendo en cuenta la configuración y área del predio, se propone un área de ocupación en planta de 1.242,02 m<sup>2</sup> determinando un **ÍNDICE DE OCUPACIÓN** resultante del 0,63. En cuanto al **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN** el mismo decreto permite un índice básico de 1.30% y máximo de hasta 7.00%, sin embargo, después de hacer los ajustes del modelo y acorde con la altura permitida, este índice es correspondiente a 0,99% con 1.937,02 m<sup>2</sup>. (Ver Ejercicio potencial)

Con base en el estudio de mercado sobre las unidades que pueden venderse en ese sector y la viabilidad financiera del proyecto se plantea una construcción tipo bodega de doble altura con un área adecuada en la zona frontal del predio de 2 niveles, zona adecuada para oficinas, se estima la cantidad de parqueaderos de acuerdo al Decreto 555 de 2021 y anexo 5 manual de normas comunes a todos los tratamientos:

**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)





<b>INDICE DE CONSTRUCCION</b>		<b>0,99</b>	<b>1.937,02</b>
ALTURA ADOPTADA (12 metros - restricción de la Aeronáutica Civil)	2	1,59	<b>1.937,02</b>
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		0%	<b>1.969,31</b>
OBLIGACIÓN VIP/VIS (Art.322 Dec.959/2021)		0%	<b>0,00</b>
CIRCULACION		0,00%	0,00
PUNTOS FIJOS		0,00%	0,00
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Manual 6.2) (BODEGA)		1/12	161,42
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Manual 6.2) (COMERCIO)		1/12	0,00
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Manual 6.2 e)		20,00%	32,28
<b>ÁREA TOTAL VENDIBLE</b>			<b>1.937,02</b>
ÁREA VENDIBLE			<b>1.937,02</b>
MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU1) - (ZONA DE TRANSICIÓN) APAUP			<b>0,00</b>
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			<b>0,00</b>

Número de pisos: Área de bodegaje doble altura con área de oficinas hasta 6 m de altura (2 niveles).

Área de parqueaderos en plataforma (incluye área de carga): 202,50 m<sup>2</sup>

Área total construida: 1.969,31 m<sup>2</sup>

Área total vendible: 1.937,02 m<sup>2</sup>

Circulación adicional: No aplica

Puntos fijos: No aplica

Equipamiento comunal privado: Se determinan para industria 10/120 equivalente a 161,42 m<sup>2</sup>.



DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS (SUBCAPITULO 6 - NORMAS COMUNES SOBRE ESTACIONAMIENTOS)		Art. 369 Dec 555 de 2021	
ÁREA PARQUEADEROS INDUSTRIA	10%	10%	
ÁREA PARQUEADEROS COMERCIO	10%	10%	
ÁREA MÁXIMA TOTAL PARQUEADEROS	10%	10%	193,70
PARQUEADEROS RESULTANTES SEGÚN ÁREA MÁXIMA		22,50	9,00
ÁREA ADICIONAL PARQUEADEROS	15%	0%	0,00
PARQUEADEROS RESULTANTES SEGÚN ÁREA ADICIONAL		22,50	0,00
TOTAL PARQUEADEROS HABILITADOS		10%	9,00
PARQUEADEROS PERSONAS CON DISCAPACIDAD (manual 9.2 - artículo 62 de la Ley 361 de 1997)			1,00
PARQUEADEROS VEHÍCULOS CERO EMISIONES (manual 9.3)			1,00
TOTAL PARQUEADEROS PROPUESTOS RESIDENTES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS PROPUESTOS VISITANTES			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES			9,00
TOTAL PARQUEADEROS A CONSTRUIR			9,00
PARQUEADEROS BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS BODEGAS	1X100 M <sup>2</sup>	100,00	19,00
PARQUEADEROS BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS COMERCIO	1X100 M <sup>2</sup>	100,00	0,00
<b>ÁREA REQUERIDA PARA PARQUEOS</b>			<b>202,50</b>
ÁREA REQUERIDA PARA PARQUEOS ESPECIALES			91,74
ÁREA PARQUEADEROS PISO 1			118,30
ÁREA REQUERIDA EN SÓTANOS		0,00	0,00
		0,00	0,00
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SIN SÓTANO</b>			<b>1.969,31</b>
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA</b>			<b>1.969,31</b>
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SÓTANO</b>			<b>0,00</b>

Estimación del monto total de las ventas: Se analizó el tipo de producto referenciando ofertas de inmuebles comparables y semejantes al producto inmobiliario propuesto (bodega), así como las características de áreas, valores de venta y demás elementos del proyecto. Para el mercado de bodegas nuevas se encontraron 3 ofertas que arrojaron un valor final de \$6.544.000, valor que corresponde a bodegas que cuentan con vetustez inferior a los 3 años de construcción y que pueden representar de manera comparable la condición de bodegas nuevas, teniendo en cuenta que en Bogotá no se encuentran actualmente proyectos de agrupación de bodegas en oferta.

Análisis de ventas:

Para la industria (bodega) se determinaron 1.937,02 m<sup>2</sup> de área vendible y con el valor determinado de \$6.544.000/m<sup>2</sup>, la suma de ventas corresponde a un total de ventas de \$12.675.885.710,40, el cual incluye los parqueaderos requeridos para el uso y el área de carga. (Ver ejercicio residual)



VENTAS			
VALOR M <sup>2</sup> INDUSTRIA	1.937,02	6.044.000,00	12.675.885.710,40
CANTIDAD DE UNIDADES	300,00	6,46	6,00
VALOR POR UNIDAD	322,84	1,00	2.112.647.618,40
PARQUEADEROS	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL DE VENTAS</b>			<b>12.675.885.710,40</b>

### Estimación de los Costos Totales:

Para el ejercicio potencial, se tomó como referencia el presupuesto estimado por la UAECD, aplicando las tipologías constructivas del producto inmobiliario propuesto para determinar el costo total unitario de construcción. Los anteriores valores unitarios y totales se ven reflejados en los correspondientes ejercicios residuales anexos a este informe. En el presupuesto realizado se establece el costo directo por m<sup>2</sup> de construcción de \$1.889.746,83 correspondiente a la tipología realizada para una construcción tipo bodega doble altura con estructura en concreto y con acabados tipo del sector. (Ver anexo tipología).

Costos financieros y de gerencia del proyecto: teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado, los costos financieros se han determinado sobre el 2,82% del total de las ventas. Estos valores se ven reflejados en el ejercicio potencial anexo a este informe. (Fuente: Cálculos UAECD)

COSTOS			
URBANISMO	-	-	-
COSTO DE CONSTRUCCIÓN	1.969,31	1.889.746,83	3.721.493.734,74
<b>COSTOS DIRECTOS</b>	<b>29%</b>		<b>3.721.493.734,74</b>
COSTOS DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	-	-	-
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		111.644.812,04
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			3.386.519,52
LICENCIA - CURADURIA			31.162.417,26
GASTOS NOTARIALES	1,00%		126.758.857,10
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%		372.149.373,47
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,51%		18.898.452,93
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		316.897.142,76
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,00%		148.859.749,39
COSTOS FINANCIEROS	3,26%		412.639.225,31
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		380.276.571,31
PAGO COMPENSATORIO CARGA GENERAL	10,00%		-
PAGO COMPENSATORIO CARGA LOCAL PARQUES	22,00%	75,24	58.384.688,00
PAGO COMPENSATORIO CARGA LOCAL EQUIPAMIENTO	8,00%	129,43	50.349.048,00
TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN VIP/VIS	0,00%		-
OBLIGACIÓN REDES LOCALES - SISTEMA PLUVIAL (ART 320-1 DEC 555/2021)			-
<b>TOTAL COSTOS (IND)</b>	<b>16,03%</b>		<b>2.031.386.857,10</b>
<b>TOTAL COSTOS (DIR + IND)</b>	<b>45,38%</b>		<b>5.752.880.591,84</b>

Utilidad esperada: La utilidad esperada se establece en concordancia con el uso, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto planteado, condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno con valor presente de este proyecto

### 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)





como mínimo igual a cero. Acorde a lo anterior se ha establecido una utilidad esperada para industria del 12% sobre el total de las ventas en el proyecto. Utilidad Total: \$1.521.106.285,25. (Ver ejercicio residual)

Una vez efectuados los cálculos de: edificabilidad, exigencia de estacionamientos, análisis de ventas y análisis de costos del ejercicio residual correspondiente al potencial de desarrollo, se obtiene un valor residual o valor total del predio de \$5.401.898.833,31 y se obtiene un valor unitario de terreno del orden de \$2.760.874,19 /m<sup>2</sup>.

MARGEN DE OPERACION	54,62%		6.923.005.118,56
UTILIDAD	12%	0%	1.521.106.285,25
LOTE	43%		5.401.898.833,31
VALOR M2			2.760.874,19
<b>VALOR ADOPTADO</b>			<b>2.761.000,00</b>

Realizado el análisis de los valores de terreno de las ofertas comparables y del ejercicio residual realizado con base en los datos de mercado y demás costos asociados (Ver ejercicio residual y cuadros de mercado), se evidenció que el valor m<sup>2</sup> de terreno para el predio objeto de avalúo es de \$2.761.000/m<sup>2</sup>.

## 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD, estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini:

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

**Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini**

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
MEJORA 1 CONSTRUCCIÓN 1 PISO	42.89	37	100	37.00%	2.5	31.35%	\$404,728.50	\$1,291,000.00	\$886,000.00
MEJORA 2 CONSTRUCCIÓN PISO 1	95.55	39	100	39.00%	2	28.95%	\$327,135.00	\$1,130,000.00	\$803,000.00
MEJORA 2 CONSTRUCCIÓN PISO 2	94.86	21	100	21.00%	2	14.91%	\$168,483.00	\$1,130,000.00	\$962,000.00
MEJORA 2 TERRAZA CUBIERTA	22.80	21	70	30.00%	2	21.53%	\$146,188.70	\$679,000.00	\$533,000.00
MEJORA 4 BODEGA	46.60	59	100	59.00%	2.5	51.15%	\$1,082,845.50	\$2,117,000.00	\$1,034,000.00
MEJORA 7 BODEGA	28.93	33	100	33.00%	2.5	28.23%	\$597,629.10	\$2,117,000.00	\$1,519,000.00

**9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES**

Para este caso se define la tipología de las otras construcciones con base en el criterio de calificación de la UAECD, estimando así según presupuesto el costo de reposición de las otras construcciones, el cual ha sido depreciado mediante el criterio por estado de conservación de Heidecke:

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
MEJORA 1 CERRAMIENTO EN LAMINA	M2	2	2.50%	\$3,250.00	\$130,000.00	\$127,000.00
MEJORA 2 PLACA VOLADA	M2	2	2.50%	\$7,118.08	\$284,723.00	\$278,000.00
ZONA DURA	M2	2	2.50%	\$7,750.00	\$310,000.00	\$302,000.00

**10. CONSIDERACIONES GENERALES**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B 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)



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

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

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

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

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

## **SOBRE EL SECTOR**

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

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

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

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



sector.

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

### **SOBRE EL TERRENO**

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

Las condiciones normativas particulares del predio objeto de avalúo, así como su capacidad predial que está correlacionada con las posibilidades de apropiarse de la normatividad urbanística que lo cobija.

El hecho de encontrarse el predio dentro del área de influencia del aeropuerto El Dorado, específicamente en la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario-Engativá reglamentada mediante Decreto 824 de 2019 y Decreto 555 de 2021 POT de Bogotá.

El área de terreno corresponde a la consignada en el plano de RT54250B anexo por la Entidad solicitante el IDU.



## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AC 63 112 78

CHIP: AAA0161YBRJ

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	232.04	\$2,761,000	\$640,662,440
ZONA DURA	M2	29.46	\$302,000	\$8,896,920
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$649,559,360</b>

**SON:** SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

**FECHA:** 15 de Septiembre de 2023

**OBSERVACIONES:** Anula y reemplaza avalúo 2022-370

Elaboró:

**MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-79710046

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



Dirección: AC 63 112 64 MJ 1

ITEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
MEJORA 1 CERRAMIENTO EN LAMINA	M2	25.2	\$127,000	\$3,200,400
MEJORA 1 CONSTRUCCIÓN 1 PISO	M2	42.89	\$886,000	\$38,000,540
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$41,200,940</b>

**SON:** CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE.

**FECHA:** 15 de Septiembre de 2023

**OBSERVACIONES:** Anula y reemplaza avalúo 2022-370

Elaboró:

**MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-79710046

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



Dirección: AC 63 112 70 MJ 2

ITEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
MEJORA 2 CONSTRUCCIÓN PISO 1	M2	95.55	\$803,000	\$76,726,650
MEJORA 2 CONSTRUCCIÓN PISO 2	M2	94.86	\$962,000	\$91,255,320
MEJORA 2 PLACA VOLADA	M2	1.19	\$278,000	\$330,820
MEJORA 2 TERRAZA CUBIERTA	M2	22.8	\$533,000	\$12,152,400
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$180,465,190</b>

**SON:** CIENTO OCHENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA PESOS M/CTE.

**FECHA:** 15 de Septiembre de 2023

**OBSERVACIONES:** Anula y reemplaza avalúo 2022-370

Elaboró:

**MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-79710046

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



Dirección: AC 63 112 90 MJ 4

ITEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
MEJORA 4 BODEGA	M2	46.6	\$1,034,000	\$48,184,400
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$48,184,400</b>

**SON:** CUARENTA Y OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE.

**FECHA:** 15 de Septiembre de 2023

**OBSERVACIONES:** Anula y reemplaza avalúo 2022-370

Elaboró:

**MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-79710046

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



Dirección: AC 63 112 54 MJ 7

ITEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
MEJORA 7 BODEGA	M2	28.93	\$1,519,000	\$43,944,670
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$43,944,670</b>

**SON:** CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE.

**FECHA:** 15 de Septiembre de 2023

**OBSERVACIONES:** Anula y reemplaza avalúo 2022-370

Elaboró:

**MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-79710046

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

Anexos:

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

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Entorno**



**Fachada**



**Construcción 1 Mejora 1**



**Vista Interna**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Vista Interna**



**Local Mejora 1**



**Local Mejora 1**



**Baño Mejora 1**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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

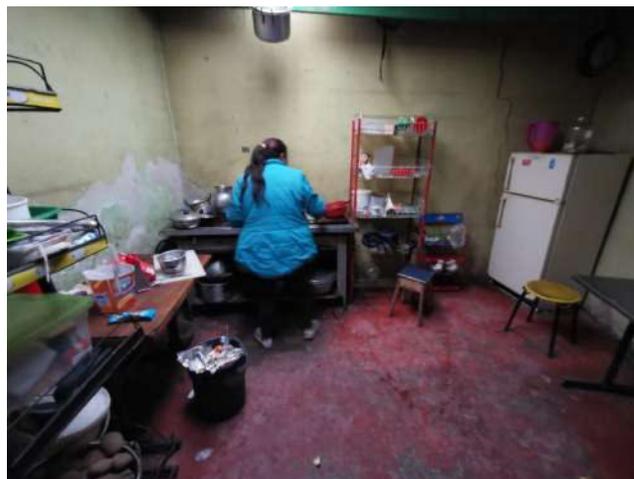


**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Cocina Mejora 1**



**Cocina Mejora 1**



**Entorno Mejora 2**



**Fachada Mejora 2**

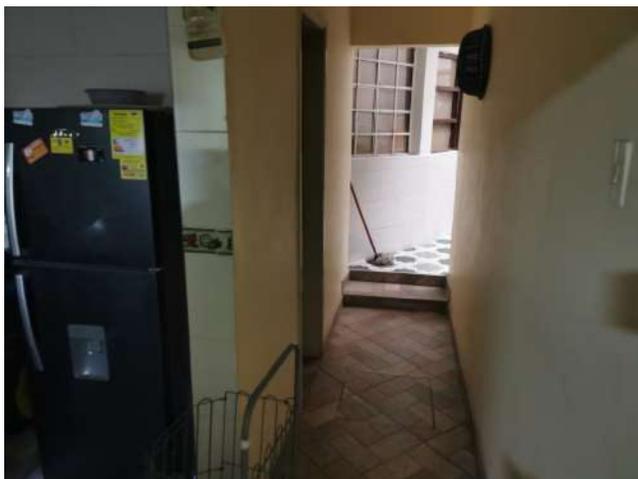
**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

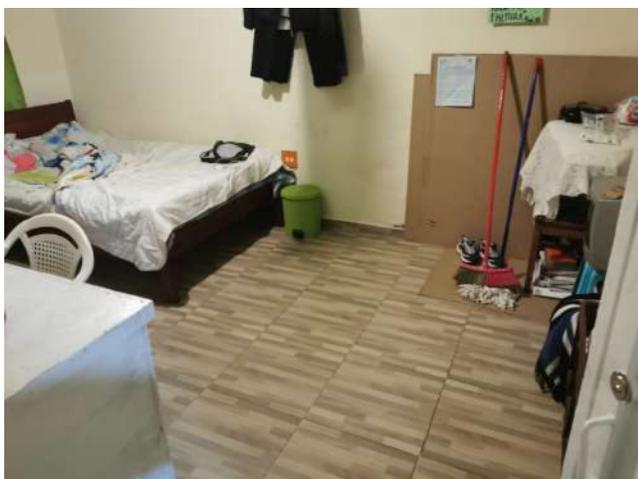
<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Hall Mejora 2**



**Cocina Mejora 2**



**Alcoba Mejora 2**



**Alcoba Mejora 2**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Baño Mejora 2**



**Patio Mejora 2**



**Cocina Mejora 2 Aparta-estudio**



**Alcoba Mejora 2 - Aparta-estudio**

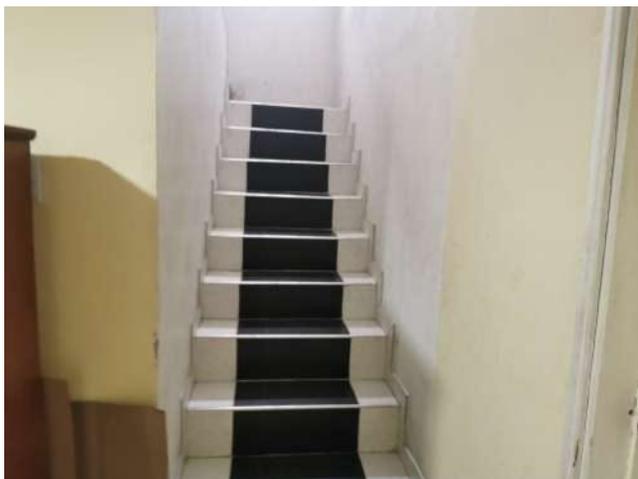
**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Escaleras Mejora 2**



**Alcoba Mejora 2**



**Cocina Mejora 2**



**Alcoba Mejora 2**

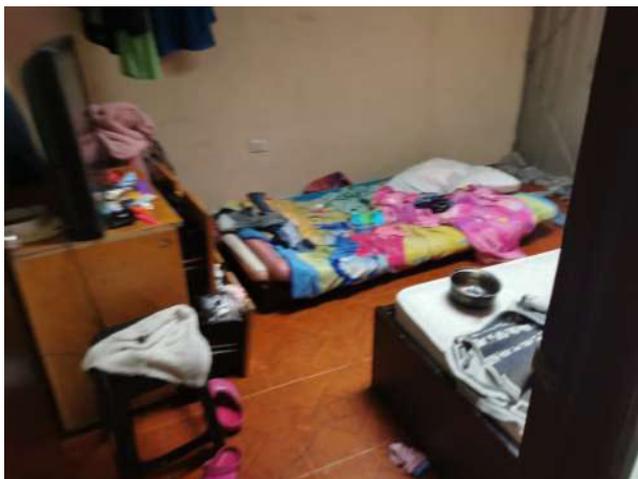
**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Alcoba Mejora 2**



**Baño Mejora 2**



**Cocina Mejora 2**



**Escaleras**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Depósito Mejora 2**



**Terraza Mejora 2**



**Entorno Mejora 4**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Fachada Mejora 4**



**Bodega Mejora 4**

**Vista Interna Mejora 4**

**Baño Mejora 4**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Vista Interna Mejora 4**



**Oficinas Mejora 4**



**Oficinas Mejora 4**



**Baño Mejora 4**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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

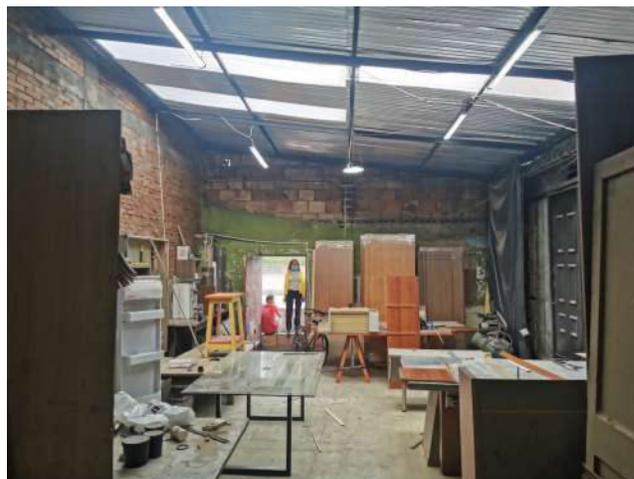


**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Vista Interna Mejora 4**



**Bodega Mejora 4**



**Entorno Mejora 7**



**Fachada Mejora 7**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Bodega**



**Bodega Mejora 7**



**Bodega Mejora 7**



**Bodega**

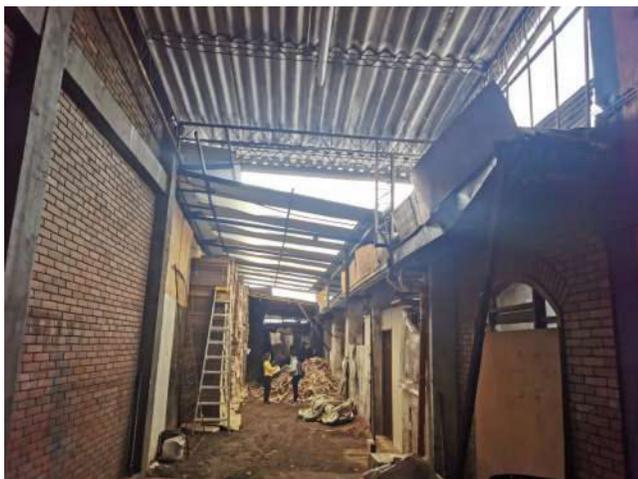
**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-868109	<b>Nomenclatura:</b> AC 63 112 78	
<b>Código Sector:</b> 005665436200000009	<b>Barrio:</b> MARANDU	<b>Fecha Visita:</b> 08-SEP-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 338	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54250B



**Bodega Mejora 7**



**Vista Interna Mejora 7**



**Vista Interna Mejora 7**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**
**ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción Vivienda NPH. Almacén: Concreto (vigas-columnas). Acabado tipo del sector. Cubierta: Placa. Número de pisos: Dos pisos.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 7,303,008.43
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 13,212,255.44
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 40,469,459.44
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 17,865,927.61
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2,390,400.17
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,847,711.20
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 10,005,203.45
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 2,437,585.88
9	CUBIERTA	\$ 9,190,500.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 12,441,695.54
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 7,273,442.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 5,127,529.68
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,759,771.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 554,766.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 6,201,415.56
16	CERRAJERÍA	\$ 602,364.00
17	EXTERIORES	\$ 4,154,360.98
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 2,954,248.22
19	PERSONAL	\$ 37,617,320.00
COSTO DIRECTO		\$ 186,408,964.59
COSTO UNITARIO I		\$ 1,129,751.30
COSTO UNITARIO II		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 1,129,751.30
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m<sup>2</sup>)</b>		<b>\$ 1,130,000.00</b>

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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





**DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA**

Construcción tipo Bodega. Estructura: Concreto (vigas - columnas). Muros: Bloque de arcilla. Cubierta: Metálica liviana. Altura: Doble altura.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 70,786,350.19
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 154,745,237.88
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 291,919,218.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 122,343,589.78
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 6,372,586.37
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 5,385,220.49
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 41,035,139.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 62,141,400.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 24,285,152.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 5,494,473.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 1,216,615.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 12,529,460.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 139,996.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 10,212,381.60
16	CERRAJERÍA	\$ 1,321,151.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 28,384,679.70
19	PERSONAL	\$ 390,022,788.00
<b>COSTO DIRECTO</b>		\$ 1,228,335,438.00
<b>COSTO UNITARIO I</b>		\$ 1,889,746.83
<b>COSTO UNITARIO I</b>		\$ 226,769.62
<b>COSTO TOTAL</b>		\$ 2,116,516.45
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		\$ 2,117,000.00

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B 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)



**DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA**

Construcción tipo vivienda. Armazón: Concreto (vigas-columnas). Acabado tipo del sector. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Un piso.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 7,800,115.21
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 7,647,054.49
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 17,851,952.64
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 11,403,481.12
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1,609,880.05
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,488,513.50
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 8,785,297.25
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 2,431,159.88
9	CUBIERTA	\$ 14,723,612.75
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 7,932,216.24
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 5,415,788.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 4,481,639.68
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,584,451.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 326,388.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 2,056,285.74
16	CERRAJERÍA	\$ 524,922.00
17	EXTERIORES	\$ 4,136,660.55
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 1,776,765.60
19	PERSONAL	\$ 30,564,072.50
COSTO DIRECTO		\$ 135,540,256.19
COSTO UNITARIO I		\$ 1,290,859.58
COSTO UNITARIO II		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 1,290,859.58
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m<sup>2</sup>)</b>		<b>\$ 1,291,000.00</b>

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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




**DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA**

Otra Unidad terraza cubierta con acabados tipo del sector.

<b>Capítulo</b>	<b>Descripción</b>	<b>Total capítulo</b>
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 404,125.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 829,644.20
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 315,000.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 3,665,815.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 2,175,250.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 2,822,550.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,956,945.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 72,600.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 233,578.00
16	CERRAJERÍA	\$ 72,800.00
17	EXTERIORES	\$ 315,000.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 281,192.09
19	PERSONAL	\$ 2,009,896.50
<b>COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 15,154,395.79</b>
<b>COSTO UNITARIO I</b>		<b>\$ 606,175.83</b>
<b>COSTO UNITARIO I</b>		<b>\$ 72,741.10</b>
<b>COSTO TOTAL</b>		<b>\$ 678,916.93</b>
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		<b>\$ 679,000.00</b>

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



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

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

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B 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)



PREDIO RT 54250B	AC 63 112 78 (AAA0161YBRJ)		
TRATAMIENTO	RENOVACIÓN		
ÁREA DE ACTIVIDAD	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS AGSM		
SISTEMA DE MOVILIDAD	NO APLICA		
ÁREA DE TERRENO	<b>1.956,59</b>		
RESERVA VIAL	TOTAL	12,83%	251,00
SUELO PROTEGIDO	TOTAL	0,00%	0,00
URBANIZABLE NO URBANIZADO MENOR A 1.000 m²		NO	TRATAMIENTO DESARROLLO
ÁREA NETA URBANIZABLE	<b>1.617,90</b>		
CARGAS GENERALES		0,00%	0,00
CARGAS LOCALES PARQUES PLAZAS Y PLAZOLETAS		0,00%	0,00
CARGAS LOCALES EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO		0,00%	0,00
UBICACIÓN PREDIO ESQUINERO=1 MEDIANERO=0)		0	
CONTROL AMBIENTAL		5,00	280,70
AISLAMIENTO POSTERIOR (Manual 2.2 - b, c, i)		-	0,00
ANTEJARDÍN (Manual 3.1 - e)		-	0,00
MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU1) - ZONA DE TRANSICIÓN Art 248 Dec 555/2021		RENOVACIÓN	0,00
OBLIGACIÓN VIP/VIS		0%	0,00
OCUPACIÓN POR AISLAMIENTOS			1.337,20
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		68,34%	1.337,20
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1		<b>63,48%</b>	<b>1.242,02</b>
AISLAMIENTO LATERAL (Manual 2.1 - b, f)		-	0,00
VOLADIZO (Manual 2.7)	AC 63	-	0,00
ÁREA PISO 2 EN ADELANTE	<b>1.242,02</b>		
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		<b>0,99</b>	<b>1.937,02</b>
ALTURA ADOPTADA (12 metros - restricción de la Aeronáutica Civil)	2	1,59	<b>1.937,02</b>
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		0%	<b>1.969,31</b>
OBLIGACIÓN VIP/VIS (Art 322 Dec 555/2021)		0%	<b>0,00</b>
CIRCULACION		0,00%	0,00
PUNTOS FIJOS		0,00%	0,00
ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Manual 6.2) (BODEGA)		1/12	161,42
ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Manual 6.2) (COMERCIO)		1/12	0,00
ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Manual 6.2 e)		20,00%	32,28
ÁREA TOTAL VENDIBLE	<b>1.937,02</b>		
ÁREA VENDIBLE	<b>1.937,02</b>		
MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU1) - (ZONA DE TRANSICIÓN) APAU	<b>0,00</b>		
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	<b>0,00</b>		
DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS (SUBCAPÍTULO 6 - NORMAS COMUNES SOBRE ESTACIONAMIENTOS)	Art. 389 Dec 555 de 2021		
ÁREA PARQUEADEROS INDUSTRIA	10%	10%	
ÁREA PARQUEADEROS COMERCIO	10%	10%	
ÁREA MÁXIMA TOTAL PARQUEADEROS	10%	10%	193,70
PARQUEADEROS RESULTANTES SEGÚN ÁREA MÁXIMA		22,50	9,00
ÁREA ADICIONAL PARQUEADEROS	15%	0%	0,00
PARQUEADEROS RESULTANTES SEGÚN ÁREA ADICIONAL		22,50	0,00
TOTAL PARQUEADEROS HABILITADOS		10%	9,00
PARQUEADEROS PERSONAS CON DISCAPACIDAD (manual 9.2 - artículo 62 de la Ley 361 de 1997)			1,00
PARQUEADEROS VEHÍCULOS CERO EMISIONES (manual 9.3)			1,00
TOTAL PARQUEADEROS PROPUESTOS RESIDENTES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS PROPUESTOS VISITANTES			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES			9,00
TOTAL PARQUEADEROS A CONSTRUIR			9,00
PARQUEADEROS BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS BODEGAS	1X100 M²	100,00	19,00
PARQUEADEROS BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS COMERCIO	1X100 M²	100,00	0,00
ÁREA REQUERIDA PARA PARQUEOS	<b>202,50</b>		
ÁREA REQUERIDA PARA PARQUEOS ESPECIALES	<b>91,74</b>		
ÁREA PARQUEADEROS PISO 1	<b>118,30</b>		
ÁREA REQUERIDA EN SÓTANOS		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SIN SÓTANO	<b>1.969,31</b>		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	<b>1.969,31</b>		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SÓTANO	<b>0,00</b>		
<b>VENTAS</b>			
VALOR M² INDUSTRIA	1.937,02	6.544.000,00	12.675.885.710,40
CANTIDAD DE UNIDADES	300,00	6,46	6,00
VALOR POR UNIDAD	322,84	1,00	2.112.647.618,40
PARQUEADEROS	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL DE VENTAS</b>	<b>12.675.885.710,40</b>		
<b>COSTOS</b>			
URBANISMO	-	-	-
COSTO DE CONSTRUCCIÓN	1.969,31	1.889.746,83	3.721.493.734,74
<b>COSTOS DIRECTOS</b>	<b>29%</b>		<b>3.721.493.734,74</b>
COTOS DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	-	-	-
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		111.644.812,04
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			3.366.519,52
LICENCIA - CURADURIA			31.162.417,26
GASTOS NOTARIALES	1,00%		126.758.857,10
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%		372.149.373,47
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,51%		18.898.452,93
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		316.897.142,76
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,00%		148.859.749,39
COSTOS FINANCIEROS	3,26%		412.639.225,31
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		380.276.571,31
PAGO COMPENSATORIO CARGA GENERAL	10,00%	-	-
PAGO COMPENSATORIO CARGA LOCAL PARQUES	22,00%	75,24	58.384.688,00
PAGO COMPENSATORIO CARGA LOCAL EQUIPAMIENTO	8,00%	129,43	50.349.048,00
TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN VIP/VIS	0,00%	-	-
OBLIGACIÓN REDES LOCALES - SISTEMA PLUVIAL (ART 320-1 DEC 555/2021)		-	-
<b>TOTAL COSTOS (IND)</b>	<b>16,03%</b>		<b>2.031.386.857,10</b>
<b>TOTAL COSTOS (DIR + IND)</b>	<b>45,38%</b>		<b>5.752.880.591,84</b>
MARGEN DE OPERACIÓN	54,62%		6.923.005.118,56
UTILIDAD	12%	0%	1.521.106.285,25
LOTE	43%		5.401.898.833,31
VALOR M2			2.760.874,19
<b>VALOR ADOPTADO</b>			<b>2.761.000,00</b>

DATO	DIRECCIÓN	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA PRIVADA M <sup>2</sup>	Valor integral construcción	TELÉFONO	NOMBRE CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	CL 161A 7 F 37	BODEGA	\$ 2.800.000.000	3,57%	\$ 2.700.000.000	400,00	\$ 6.750.000	3208899956 3103727777	Bienco S.A	11/09/2023	Bodega para estrenar completamente nueva con doble altura, cuenta con un amplio espacio en primer nivel, mezzanine con 2 oficinas una en cada nivel adecuada para cualquier uso, tres baños y cocina integral, iluminación completamente natural, techos nuevos, energía trifásica, piso en concreto completamente resistente a carga pesada. Estratégica ubicación, entrada independiente.	
2	RIONEGRO	BODEGA	\$ 2.500.000.000	6,00%	\$ 2.350.000.000	350,00	\$ 6.714.286	4853630 4851366 3143145110	PROMOTORES DE BIENES INMOBILIARIO S.S.A.S	11/09/2023	BODEGA CON 350 MTS2. ALTURA DE 7.5 METROS CUENTA CON APARTAMENTO 3 ALCOBAS, 3 BAÑOS, TERRAZA, PORTON DE 3 MTS DE ALTURA, ELCTRICIDAD MONOFASICA Y TRIFASICA, MEZZANINE. ACTUALMENTE RENTANDO. 3 años.	
3	CL 168 19B 72 EL TOBERIN	BODEGA	\$ 2.200.000.000	4,55%	\$ 2.100.000.000	340,40	\$ 6.169.213	3152639018 3185324068	Inboni Inmobiliaria	11/09/2023	Bodega en El Toberin, con excelente ubicación tiene 332 mts cuadrados de área construida, son 3 pisos y terraza. La Bodega tiene oficinas tanto en el 2o como el 3er piso, 3 baños en total. 3 años.	

PROMEDIO	\$ 6.544.499
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	325.498.08
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,97%
LÍMITE INFERIOR	6.219.001,39
LÍMITE SUPERIOR	6.869.997,55
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>6.544.000,00</b>

### DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Tipo Bodega. 350 - 1.000 m2. Estructura: Concreto (vigas - columnas). Muros: Bloque de arcilla. Cubierta: Metálica liviana. Altura: Doble altura.

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 70.786.350,19
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 154.745.237,88
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 6.372.586,37
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 291.919.218,00
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 122.343.589,78
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 5.385.220,49
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 41.035.139,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ 62.141.400,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 24.285.152,00
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 5.494.473,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 1.216.615,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 12.529.460,00
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 139.996,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 10.212.381,60
16,00	CERRAJERÍA	\$ 1.321.151,00
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 28.384.679,70
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 390.022.788,00
COSTO DIRECTO		\$ 1.228.335.438,00
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 1.889.746,83
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 226.769,62
		12%
COSTO TOTAL		\$ 2.116.516,45
<b>TOTAL REDONDEADO SUGERIDO</b>		<b>\$ 2.117.000,00</b>



PIN de Validación: af020a88



<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) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79710046.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 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  
**08 Sep 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  
**08 Sep 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  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af020a88



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**08 Sep 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  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af020a88



## 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  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**08 Sep 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  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KR 50B#64-43 INTERIOR 1 APARTAMENTO 2303

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: [marcopolosan@hotmail.com](mailto:marcopolosan@hotmail.com)

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

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

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.



PIN de Validación: af020a88



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



**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046.**

**El(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 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**

**af020a88**

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



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: 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



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



**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

**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: 9b7b097d



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: 9b7b097d



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: 9b7b097d



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



## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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



PIN de Validación: 9b7b097d



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



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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**9b7b097d**

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