

FORMATO					
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS					
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN			
FO-SC-04	GESTIÓN PREDIAL	2.0			
Nombre del funcionario que realiza la verificación:			<u>DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN</u>		
Empresa Contratista:			<u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u>		
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.:			<u>RT 54853 / 2023-471</u>		
Fecha:			<u>Radicado IDU 202352602213492 del 09/12/2023</u>		
<p>Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información:</p> <p><i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i></p>					
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA	
1	Dirección del inmueble	X			
2	Nombre de(los) propietario(s)			X	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X			
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X			
5	Solicitante del avalúo	X			
6	Cédula catastral	X			
7	Linderos	X			
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X			
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad			X	
10	Copia del plano de predio o predios	X			
11	Reglamentación urbanística	X			
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X			
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X			
14	Localización	X			
15	Topografía	X			
16	Forma del inmueble	X			
17	Método de avalúo según Resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X			
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas.	X			
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X			
20	Estimación del coeficiente de asimetría		X		
21	Limites superior e inferior	X			
22	Dotación de infraestructura de servicios	X			
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X	
24	Estratificación	X			
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X			
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X			
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X			
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X			
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X			
30	Número de pisos de la construcción.	X			
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.	X			

32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)	X		
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.	X		
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X		
OBSERVACIONES				
<p>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</p> 				
<p>Fecha solicitud revisión: <u>9/12/2023</u></p> <p>Fecha recibo revisión: <u>7/12/2023</u></p> <p>Fecha solicitud impugnación: _____</p> <p>Fecha recibo impugnación: _____</p>				

FORMATO			
RADICACIÓN WEB			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-DO-42	Gestión Documental	1	
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Calle 22 No. 6 - 27 Tel.: 3386660		Radicado No:  202352602213492	
Fecha de Radicado:	07-12-2023	Canal de Recepción	Virtual - Formulario WEB
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)	8999990619
Dirección:	KR 30 25 90	Teléfono / Celular:	6012347600 / 3143815811
Departamento:	Bogotá DC	Municipio:	Bogotá
Correo electrónico:	avaluoscomerciales@catastratobogota.gov.co	No Contrato / Convenio:	
Asunto:	2023EE85645 INFOREM AVALUO 2023 471 RT 54853		
Anexos:	Hay 3 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		



UAECD
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 06-12-2023 08:52:31

Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE85645 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 54853 Rad.UAEC.D. . Proyecto Proye

OBS: Rad.202332501675691 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2023-471

Doctor(a)

OSCAR RAMIREZ MARIN

Director Técnico de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Calle 22 N° 6 – 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Proyectos IDU Contrato 1526-2022

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1526-2022 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
54853	2023-471	2023-942313	KR 731 57X 39 SUR	2023ER28061

Cordialmente,

Firmado
digitalmente por

LUZ STELLA
BARON CALDERON

Subgerente Información Económica

lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA

Revisó: NELSON JAVIER MORALES MELO

Anexo: 1 CARPETA

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



2023 - 471

RT No 54853

DIRECCIÓN INMUEBLE

KR 73I 57X 39 SUR



**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 - 942313 del 22 de Septiembre de 2023
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0017ZACN
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 57YS 82D 5
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 002418 - LA ESTANCIA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 02/11/2023

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S00626992

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

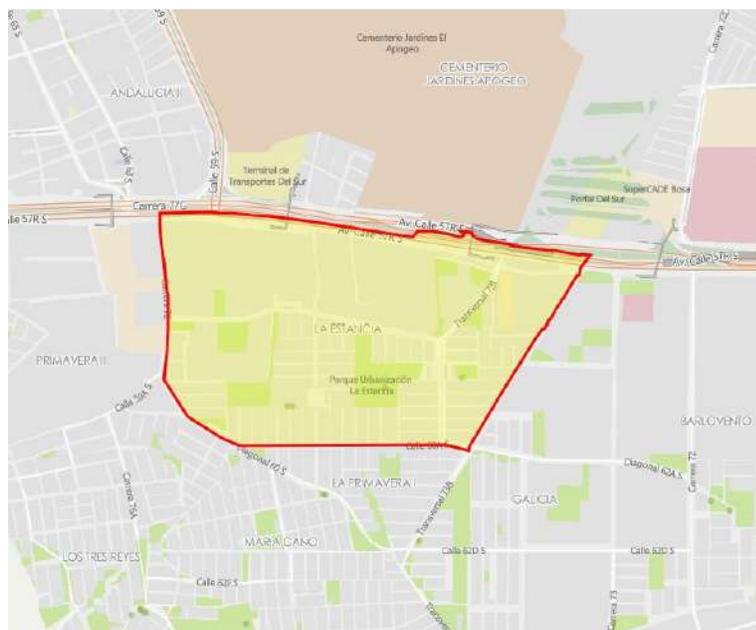
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 54853 de agosto de 2023.
AREAS	Registro topográfico No. 54853 de agosto de 2023.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica - VUR - SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2023 - 965678

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Sector Catastral La Estancia (002418). Fuente: Sistema de Información Catastral UAECD

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral La Estancia (002418), se ubica en la localidad diecinueve Ciudad Bolívar, de Bogotá D.C., limita con:

- Por el norte: La Avenida Calle 57R Sur (Autopista Sur), sectores catastrales Cementerio

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Jardines del Apogeo (004529) y Andalucía II (004553).

- Por el oriente: La Transversal 73B, sector catastral Galicia (002427).
- Por el occidente La Carrera 76, sector catastral Primavera II (002428).
- Por el sur: La Calle 60A Sur, sector catastral La primavera I (002443).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por ser una zona de actividad mixta residencial e industrial, con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente sobre el eje de tránsito del servicio público de transporte, como la Avenida Calle 57 R Sur, la Carrera 76 y la Carrera 76A. Hay presencia de predios con usos dotacionales en sus alrededores, como el Cementerio del Apogeo, el Terminal de transporte del Sur, el Portal Sur de Transmilenio. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción y urbanización, con edificaciones de diferentes tipologías y de 1, 2, 3 y hasta 4 pisos de altura. Algunas zonas con desarrollos residenciales en propiedad horizontal en edificios de apartamentos hasta 6 pisos de altura.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector e intermediaciones se observa una actividad edificadora media, en la que se encuentran proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes y a la construcción de algunas viviendas en algunos lotes existentes por autoconstrucción y algunos proyectos de vivienda en urbanización de Vivienda de Interés Social y No VIS.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector LA ESTANCIA se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda, en conformidad con lo establecido en la Ley 142 del 11 de julio de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad. Las principales vías de acceso son la Avenida Calle 57 R Sur (Autopista Sur) en



buen estado de conservación, la cual dispone de cuatro calzadas, cada una con tres carriles que se dirigen en sentido oriente - occidente y viceversa; la Carrera 71B (Avenida Ciudad de Cali) en buen estado de conservación, la cual dispone de cuatro calzadas, cada una con seccionas de tres y cuatro carriles carriles de las cuales dos se dirigen en sentido norte - sur y viceversa y la Calle 59 Sur en buen estado de conservación, la cual dispone de dos calzadas cada una con un carril en sentido oriente - occidente y viceversa. Por estas vías circula el transporte público de acceso al sector y salida a los alrededores.

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, con el cual se Adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT, el predio objeto de avalúo se reglamenta:

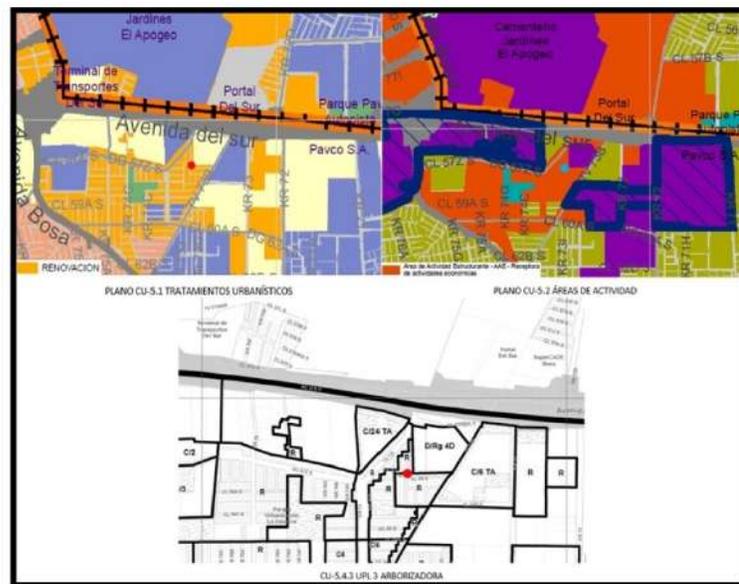
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	3 ARBORIZADORA
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades economicas
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	1,3
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	Corresponde a la mínima dimensión en metros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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

	<p>1. Cuando en el mapa no se determine dimensión del antejardín, la dimensión mínima corresponde a las señaladas en las normas vigentes antes de la adopción del presente Plan. Plano CU-5.5: No está obligado a dejar antejardín.</p>
--	---



Fuente: Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES

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

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

RESIDENCIAL

Unifamiliar, Bifamiliar: C25, MA1, MA8
Multifamiliar: C1, 25, MU2.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Habitacionales con servicios: MU3, MA1, MA8

COMERCIO Y SERVICIOS

Comercio y Servicios Básicos:

Tipo 1: C15

BIA: MA1, MA8

AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

Servicios de Oficina y Servicios de Hospedaje:

Tipo 1: C

BIA: MA1, MA8

AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

Servicios al Automóvil:

Tipo 1: C9, C16

BIA: MA1, MA8

AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

Servicios Especiales:

Tipo 1: C11

BIA: MA1, MA8

AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

Servicios Logísticos:

Tipo 1: C22

BIA: MA1, MA8

AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

INDUSTRIAL

Industria Artesanal:

Tipo 1: C13, C21

BIA y AIA: AIA: MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8

Industria Liviana:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





Tipo 1: C16, C22
BIA y AIA: MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8

Industria Mediana:

Tipo 1: C12, C22
BIA y AIA: MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8

DOTACIONAL

Tipo1: Ningún tipo de mitigación urbanística (MU)
Tipo de mitigación ambiental MA1 y MA8

Tipo2: Mitigación urbana MU1 y MU3
Tipo de mitigación ambiental MA1 y MA8

Tipo3: Mitigación urbana MU1, MU2 y MU3
Tipo de mitigación ambiental MA1 y MA8

CONVENCIONES

P: Uso Principal
C: Uso Complementario.
R: Uso Restringido.

I, 2, 3, 4...: Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos edificabilidad.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





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

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio objeto de avalúo hace parte de la Urbanización Bella Estancia, según Resolución 1126 del 18/12/1996, Plano Urbanístico CB30/4-13.

Los usos dados al inmueble son compatibles con la norma urbanística vigente.

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

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio se localiza sobre el costado occidental de la KR 73I, entre la Transversal 73I y la Calle 57Y sur.



Localización General RT 54853. Fuente: Mapas Bogotá.

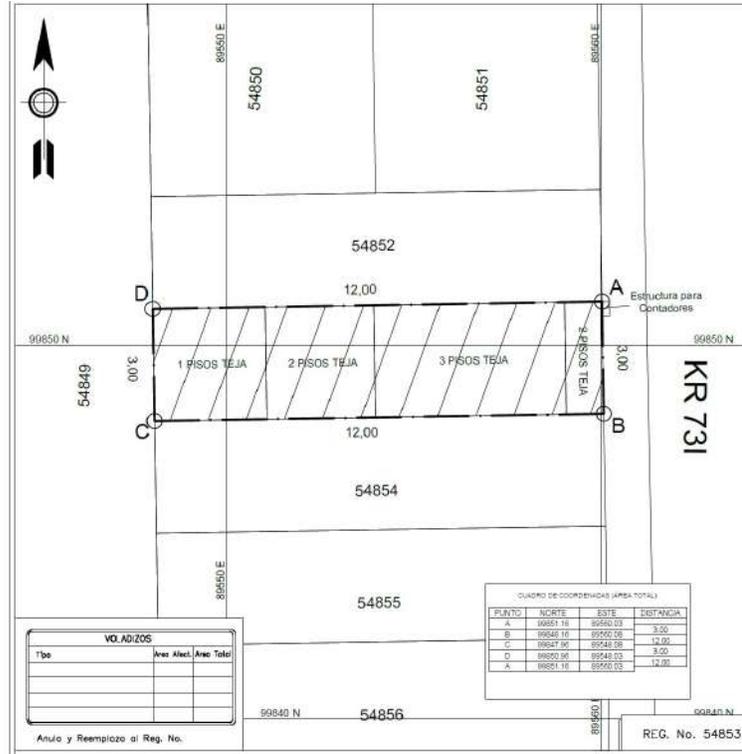
6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: Del punto A al D en una distancia de 12,00 m; con el predio identificado con RT 54852.
- Sur: Del punto C al B en una distancia de 12,00 m; con el predio identificado con RT 54854.
- Oriente: Del punto A al B en una distancia de 3,00 m; con la KR 73I.
- Occidente: Del punto C al D en una distancia de 3,00 m; con el predio identificado con RT 54849.

Linderos tomados del RT 54853 de Agosto de 2023.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Linderos RT 54853

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

3,00 m sobre la KR 73 I.

6.6. FONDO

12,00 metros.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	36.00
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	36.00

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

El inmueble objeto de estudio corresponde a una casa de tres pisos de altura.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Vigas de cimentación en pilotes de concreto reforzado y placa de contrapiso en concreto, sobre base en recebo compactado.
ESTRUCTURA	Sistema portante estructura en mampostería estructural.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento sobre cercha en madera.
ACABADOS	
FACHADA	Muros pañetados y pintados.
MUROS	De fachada e interiores en bloque de arcilla debidamente pañetados y pintados, con acabado rustico.
DESCRIPCIÓN PISOS	En la zona de garaje, cocina y baño del primer piso en tableta de gress. Habitaciones piso en vinilo, patio y baño de segundo piso tableta cerámica. Escaleras en graniplast.
CIELO RASO	Listón de madera en dos de las habitaciones.
COCINA	De tipo sencillo. Solo presenta mesón en concreto cubierto en tableta cerámica, en regular estado, con mueble bajo sencillo de madera y lavaplatos de tipo económico.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



BAÑO	Primer piso: De tamaño mediano, dos servicios con muros pañetados y pintados, pisos en tableta de gress. Segundo piso: De tamaño mediano, tres servicios (ducha, lavamanos e inodoro), muros y pisos enchapados con tableta de cerámica, cuenta con división en vidrio templado en la ducha.
PUERTAS INTERNAS	Carpintería de madera en todas las dependencias, con excepción del patio la cual es metálica.
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería metálica.
VENTANERIA	Metálica en lámina doblada, pintada con esmalte y vidrio transparente. Rejas en varilla cuadrada.
ENTREPISO	Placas macizas en concreto.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Primer piso: Hall de acceso, patio interior, cocina, baño y garaje. Segundo piso: Hall, dos alcobas, y baño. Tercer piso: Una Alcoba
EDAD (Vetustez)	30 y 5 años
REMODELACIONES	No aplica.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCIÓN PISO 1 Y 2	30	63	63	0	63
CONSTRUCCIÓN PISO 3	5	15.3	15.3	0	15.3

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor por metro cuadrado de terreno, del predio en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1994, expedido por la Presidencia de la república, ministerio de hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No.0620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

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

Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor del M² de construcción del predio en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1994, expedido por la Presidencia de la república, ministerio de hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No.0620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de costo de reposición.

Método de Costo de Reposición: En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar, de allí y de acuerdo con la edad del bien y el estado de conservación, se deprecia para así llegar a un valor aproximado de la construcción.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de predios con similares características físicas en el mismo sector y sectores aledaños, los cuales se encontraban en venta; a los valores resultantes por metro cuadrado de terreno se les aplicó el análisis estadístico según lo contemplado en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

Se encontraron tres (3) ofertas de predios en venta las cuales se seleccionaron como referentes para la determinación del valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de estudio

De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 6,01%, el límite inferior es de \$1.879.785 M², el límite superior es de \$2.120.094/M² y un valor promedio de \$1.999.940 M² para el terreno.

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
KR 73J 57X 68 SUR	\$250,000,000.00	\$240,000,000.00	4.00%	64.50	\$1,499,000.00	36.00	\$2,122,514.00
				38.74	\$1,727,000.00		
KR 73J 57X 72 SUR	\$230,000,000.00	\$220,000,000.00	4.35%	69.00	\$1,590,000.00	36.00	\$1,994,944.00
				21.00	\$1,832,000.00		
KR 75A 57Z 14 SUR	\$220,000,000.00	\$220,000,000.00	0.00%	43.50	\$1,621,000.00	36.00	\$1,882,361.00
				64.50	\$1,267,000.00		

PROMEDIO	\$1,999,939.67
DESVIACION ESTANDAR	\$120,154.41
COEFICIENTE DE VARIACION	6.01%
LIMITE SUPERIOR	\$2,120,094.08
LIMITE INFERIOR	\$1,879,785.25
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0.98

Con base en lo anterior y teniendo en cuenta que las ofertas presentan características semejantes a las del predio objeto de estudio, se encuentran en el mismo sector, conservan los mismos usos bajo el Decreto Distrital 555 de 2021, y la localización del predio (vía interna del sector), se adopta para el metro cuadrado de terreno un valor muy cercano al promedio es decir \$2.000.000.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Como no se trata de edificaciones nuevas, el punto de partida es determinar el valor de reposición, o de construir nuevo y aplicar un factor de depreciación por vetustez y la depreciación por estado de conservación, para lo cual se utilizaron las ecuaciones asignadas en la Resolución IGAC No.0620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida (vetustez) y el estado de conservación basadas en la tabla de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de las construcciones.

Para determinar el valor de reposición a nuevo se utilizó como referencia, los costeos por tipología elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, encontrada en el predio objeto de avalúo.

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)
CONSTRUCCIÓN PISO 1 Y 2	63.00	30	100	30.00%	2	21.53%	\$436,197.80	\$2,026,000.00	\$1,590,000.00
CONSTRUCCIÓN PISO 3	15.30	5	100	5.00%	2	5.09%	\$98,237.00	\$1,930,000.00	\$1,832,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



consideraciones generales:

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 presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

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

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector catastral al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, dentro de las cuales se incluyen los usos predominantes, 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, el cual permite la conectividad con el resto de la ciudad.

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

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

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

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

El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial del inmueble, entendiendo por valor comercial aquel que un vendedor y un comprador están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un



UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 471

RT No 54853

mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

18



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 73I 57X 39 SUR

CHIP: AAA0017ZACN

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	36.00	\$2,000,000	\$72,000,000
CONSTRUCCIÓN PISO 1 Y 2	M2	63.00	\$1,590,000	\$100,170,000
CONSTRUCCIÓN PISO 3	M2	15.30	\$1,832,000	\$28,029,600
AVALÚO TOTAL				\$200,199,600

SON: DOSCIENTOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE.

FECHA: 05 de Diciembre de 2023

Elaboró:



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

ANDREA
YAMILE
SANCHEZ
PRIETO

Firmado
digitalmente por
ANDREA YAMILE
SANCHEZ PRIETO

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

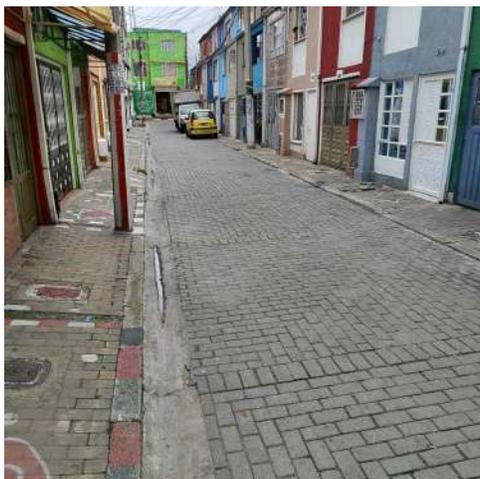
R.A.A. No. AVAL-80236711 NELSON JAVIER MORALES MELO
Firmado digitalmente por
NELSON JAVIER MORALES MELO
Fecha: 2023.12.06 19:51:51 -0500

Anexos:

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-942313	Nomenclatura: KR 73I 57X 39 SUR		
Código Sector: 002418572100000000	Barrio: LA ESTANCIA	Fecha Visita: 02-NOV-23	
Número Avalúo: 2023 - 471	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54853



Entorno



Fachada



Garaje



Vista comedor y cocina

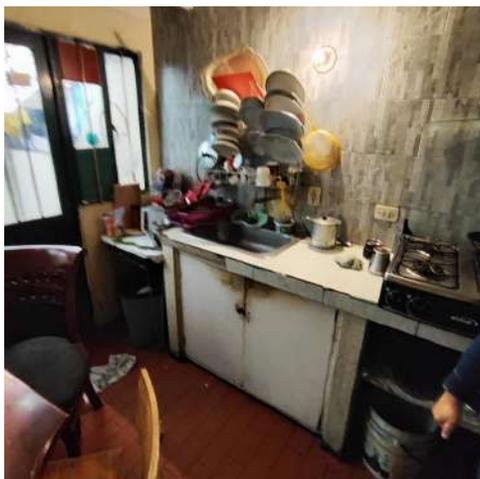
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-942313	Nomenclatura: KR 73I 57X 39 SUR	
Código Sector: 002418572100000000	Barrio: LA ESTANCIA	Fecha Visita: 02-NOV-23
Número Avalúo: 2023 - 471	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 54853



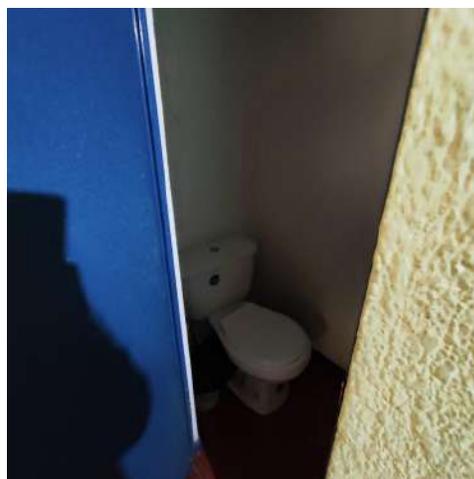
Cocina



Patio



Baño primer piso



Baño primer piso

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

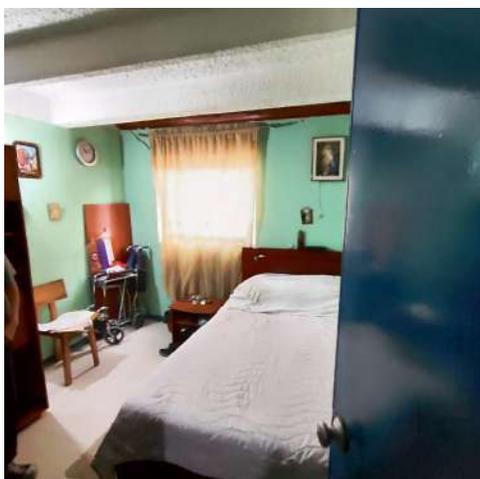
Radicación: 2023-942313	Nomenclatura: KR 73I 57X 39 SUR	
Código Sector: 002418572100000000	Barrio: LA ESTANCIA	Fecha Visita: 02-NOV-23
Número Avalúo: 2023 - 471	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 54853



Baño segundo piso



Baño segundo piso



Habitación 1



Habitación 2

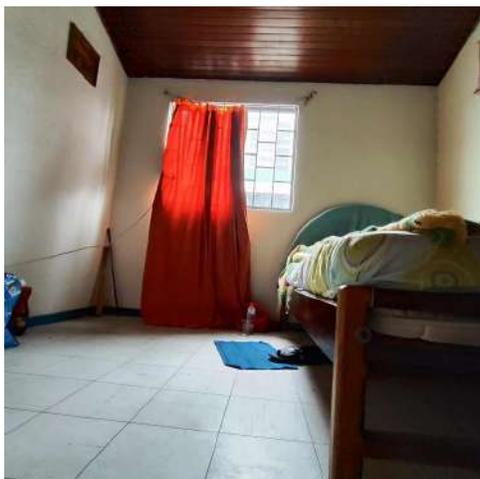
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-942313	Nomenclatura: KR 73I 57X 39 SUR		
Código Sector: 002418572100000000	Barrio: LA ESTANCIA	Fecha Visita: 02-NOV-23	
Número Avalúo: 2023 - 471	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54853



Habitación 3

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 471 RT N° 54853

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	KR 73J 57X 68 SUR	\$ 250,000,000	4.00%	\$ 240,000,000	36	\$ 2,122,514	64.50	\$ 1,499,000	\$ 96,685,500	CARLOS SANCHEZ	3213951296	23-NOV-23	CASA EN TRES PISOS FRENTE A PARQUE PRIMERO. SALA, COMEDOR, COCINA, LOCAL COMERCIAL, SEGUNDO DOS ALCOBAS Y BAÑO. TERCER PISO ALCOBA.	
2	CASA	KR 73J 57X 72 SUR	\$ 230,000,000	4.35%	\$ 220,000,000	36	\$ 1,994,944	69.00	\$ 1,590,000	\$ 109,710,000	BIENCO Inmobiliaria	3103727777	23-NOV-23	Casa en tres pisos frente a parque. Primero, sala, comedor, cocina, patio cubierto, segundo dos alcobas y baño, tercer piso alcoba. Casa remodelada.	
3	CASA	KR 75A 57Z 14 SUR	\$ 220,000,000	0.00%	\$ 220,000,000	36	\$ 1,882,361	43.50	\$ 1,621,000	\$ 70,513,500	María Bottón	3028415576	23-NOV-23	CASA DE TRES PISOS, EN SEIS SUBNIVELES. PRIMER SUBNIVEL SALA Y BAÑO, SEGUNDO SUBNIVEL COCINA Y PATIO, TERCER SUBNIVEL COMEDOR, CUARTO SUBNIVEL BAÑOS, QUINTO Y SEXTO SUBNIVEL ALCOBAS.	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Habitación casa básica (ampliación) con acabados del estrato, sistema portante estructura en mampostería estructural, muros con acabados pañete estuco cubierta en teja.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 43.195,68
2,00	CIMENTACIÓN	\$ -
3,00	CONCRETO	\$ 2.822.634,59
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 6.623.662,14
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 129.280,00
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 1.029.064,00
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ -
9,00	CUBIERTA	\$ -
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 768.676,20
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ -
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 287.579,00
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 502.221,40
14,00	VIDRIOS	\$ 105.419,60
15,00	PINTURAS	\$ 461.434,50
16,00	CERRAJERIA	\$ 107.038,00
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 4.661.968,08
Total presupuesto		\$ 17.542.173,19
M2 costo directo		\$ 1.929.832,03
M2 costo indirecto		\$ -
Valor total m2		\$ 1.929.832,03
Valor total m2 redondeado		\$ 1.930.000,00

casas de 3 pisos de altura, sistema portante estructura en mampostería estructural, muros con acabados pañete estuco, cubierta en teja.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 1.284.701,13
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 6.933.328,70
3,00	CONCRETO	\$ 20.553.673,23
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 63.778.644,27
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.305.649,54
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 14.065.965,20
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 31.326.230,30
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 1.911.872,00
9,00	CUBIERTA	\$ 2.986.457,76
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 10.128.734,00
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 2.161.392,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 2.133.334,00
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 4.189.428,80
14,00	VIDRIOS	\$ 820.510,72
15,00	PINTURAS	\$ 11.013.274,62
16,00	CERRAJERIA	\$ 1.377.758,00
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 43.832.976,92
Total presupuesto		\$ 221.803.931,19
M2 costo directo		\$ 2.025.606,68
M2 costo indirecto		\$ -
Valor total m2		\$ 2.025.606,68
Valor total m2 redondeado		\$ 2.026.000,00



PIN de Validación: b2510a55



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2510a55



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

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
21 Jun 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
21 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CRA 2A 66 52 TORRE D APARTAMENTO 125

Teléfono: 3142462192

Correo Electrónico: aysp_ing@hotmail.com

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

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



PIN de Validación: b2510a55



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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b2510a55

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 Diciembre 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: b7b30abe



<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: b7b30abe



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: b7b30abe



<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 de procesos disciplinarios 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 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

b7b30abe

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 Diciembre 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: b4710ae3



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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4710ae3



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4710ae3



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b4710ae3

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 73I 57X 39 SUR	CHIP	AAA0017ZACN
Registro Topográfico	54853	Código Sector	002418 57 21 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S00626992
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$7,436,209
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$1,324,533
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$0
2.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
2.8 - Gastos por Otros conceptos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$8,760,742
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			\$8,760,742
SON:	OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES:			

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (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: 05 de Diciembre de 2023

Elaboró:

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

NELSON JAVIER MORALES MELO

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-80236711

Firmado digitalmente por
 NELSON JAVIER MORALES MELO
 Fecha: 2023.12.06 19:52:13
 -0500

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

1



Dirección	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$200,199,600
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$200,199,600
DAÑO EMERGENTE	\$8,760,742
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$8,760,742
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$208,960,342
SON: DOSCIENTOS OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 05 de Diciembre de 2023



Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
BARÓN CALDERÓN
MAESTRO EN ECONOMÍA

NELSON JAVIER MORALES MELO

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-80236711 NELSON JAVIER MORALES MELO
MORALES MELO

Firmado digitalmente por
NELSON JAVIER MORALES
MELO
Fecha: 2023.12.06 19:52:25
05007

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

Dirección	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853

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

Dirección	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853
Avalúo Comercial	\$200,199,600		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$600,599
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$114,114
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			\$36,100
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$134,500	\$134,500
Gastos Escrituración			\$1,016,689
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,525,034
Total Gastos de Escrituración			\$1,525,034
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.937%		\$1,875,870
Sistematización y Conservación documental	2%		\$37,517
Porcentaje a aplicar	150%		\$2,870,081
Total Gastos Registro			\$2,870,081
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$2,001,996
Porcentaje a aplicar	150%		\$3,002,994
Costos Administrativos	150%	\$25,400	\$38,100
Total Gastos Beneficencia			\$3,041,094
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$7,436,209

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	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	\$213,521	\$213,521
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta.	1	\$527,012	\$527,012
Gas Natural	Suspensión definitiva	1	\$584,000	\$584,000
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$1,324,533

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

Nota: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capítulo 3).

Dirección	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853

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
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$0

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0% del Impuesto Predial.
No se reconoce el valor del impuesto predial vigencia 2022, debido a que no fue aportado por el solicitante y no fue posible descargarlo de la página oficial de la SDH.

Dirección	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853

ANEXO D: LUCRO CESANTE

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853

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	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853

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
DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS		
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	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853

CONCEPTO	MODO DE CALCULO	OBSERVACIONES
DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS		
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 adquiriente enviará, como mínimo tres (3) cotizaciones de los traslados o mudanzas, las cuales según sea el caso podrán ser especializadas, que serán analizadas y verificadas por el 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 adquiriente determinará el tiempo correspondiente al arrendamiento. (Numeral 7 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

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

Dirección	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8 - Otros Conceptos: Conforme con el 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	KR 73I 57X 39 SUR		
CHIP	AAA0017ZACN	Registro Topográfico	54853

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.