

FORMATO					
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS					
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN			
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0			
Nombre del funcionario que realiza la verificación:			<u>Nicolas Castellanos Peña</u>		
Empresa Contratista:			<u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u>		
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.:			<u>RT 54881 / 2023 - 534</u>		
Fecha:			<u>27-dic-23</u>		
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:					
<i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i>					
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA	
1	Dirección del inmueble	X			
2	Nombre de(los) propietario(s)		X		
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X			
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X			
5	Solicitante del avalúo	X			
6	Cédula catastral	X			
7	Linderos	x			
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X			
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		X		
10	Copia del plano de predio o predios	X			
11	Reglamentación urbanística	X			
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X			
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X			
14	Localización	X			
15	Topografía	X			
16	Forma del inmueble	X			
17	Método de avalúo según Resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X			
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas.	X			
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X			
20	Estimación del coeficiente de asimetría	X			
21	Limites superior e inferior	X			
22	Dotación de infraestructura de servicios	X			
23	Características agrológicas del suelo, ( en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X	
24	Estratificación	X			
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X			
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X			
27	Descripción de la construcción por sus espacios ( número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X			
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X			
29	Edad aproximada de la construcción. ( tiempo de construido)	X			

FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0	
30	Número de pisos de la construcción.	X	
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		X
32	Características de las áreas comunes. ( Solo en caso de P.H.)		X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X	
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X	
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X	
36	Valor total estimado del inmueble ( terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X	
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.		X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X	
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X	
OBSERVACIONES			
<p><b>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</b></p>			
Fecha solicitud revisión:	<u>27/12/2023</u>		
Fecha recibo revisión:	<u>27/12/2023</u>		
Fecha solicitud impugnación:	_____		
Fecha recibo impugnación:	_____		



**UAECD**  
Catastro Bogotá

**UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 20-12-2023 17:37:21**

Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE90828 Fol:1 Anex:1

**ORIGEN:** SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

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

**ASUNTO:** Respuesta Solicitud de AvalÁo RT: 54881 Rad.UAEC.D. . Proyecto Proyec

**OBS:** Rad.202332501804161 Se anexa 1 carpeta - AvalÁo 2023-534

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
54881	2023-534	2023-1026598	CL 58 SUR 73F 96	2023ER30645

Cordialmente,

Firmado

digitalmente por

**LUZ STELLA**

**BARON CALDERON**

Subgerente Información Económica

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

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA

Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

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

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



**2023 - 534**

**RT No 54881**

**DIRECCIÓN INMUEBLE**

**CL 58 SUR 73F 96**

**HACIENDA**

Unidad Administrativa Especial

**Catastro Distrital**

**BOGOTÁ, D.C.**



**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2023 - 1026598 del 12 de Octubre de 2023
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0018AZZM
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 57Y S T74D 1
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 002418 - LA ESTANCIA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio Puntual
- 1.9. FECHA VISITA: 30/10/2023

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S01159872

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)





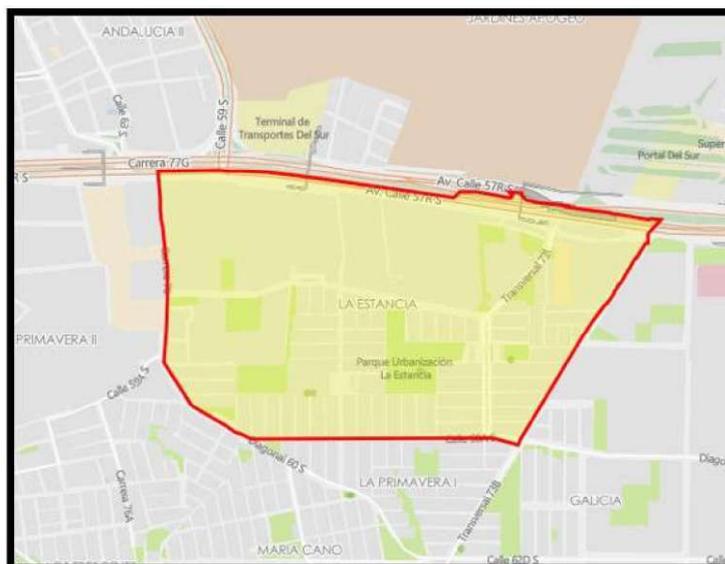
**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 54881, elaborado por el IDU, de fecha septiembre de 2023.
AREAS	Registro topográfico No. 54881, elaborado por el IDU, de fecha septiembre de 2023.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y Sistema integral de Información Catastral SIIC.
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2023 - 1026598

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Sector Catastral La Estancia (002418)

#### 4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral La Estancia (002418), se ubica en la UPL 3 ARBORIZADORA, limita con:

#### 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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

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

#### 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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

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	Básico 5,0, establecido en el artículo 304 del Decreto 555 de 2021.
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	Para predios dentro del Tratamiento de Renovación, no aplica antejardín

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

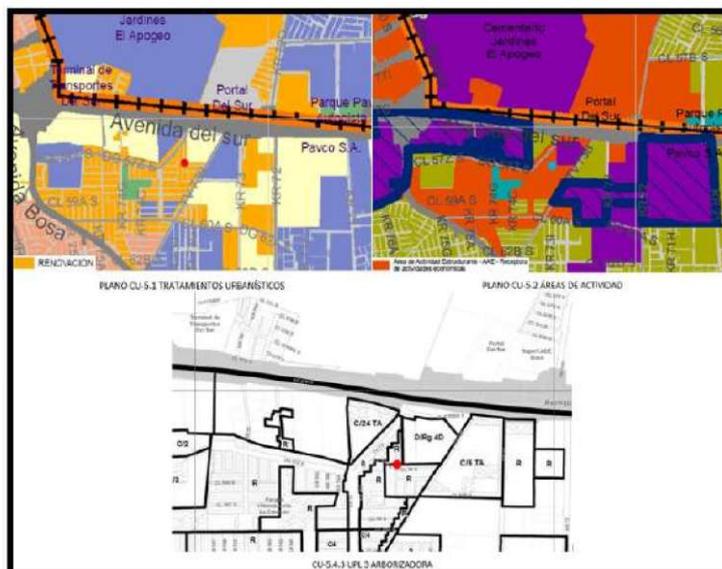
Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**



*Tratamiento Urbanístico y Área de Actividad. Fuente: Cartografía oficial 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

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

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

#### 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)



**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

-Industria mediana en todos los tipos (según área construida).

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

Nota: Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 23 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán supeditados a la implementación de acciones de mitigación de impactos urbanísticas (MU) y medioambientales (MA) establecidos para cada uso y las cuales se definen en los artículos 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU). Adicionalmente para la implementación o reconocimiento de los usos dotacional y comercio y servicios, se deberá declarar el nivel de impacto ambiental según sea el caso en las categorías de Bajo (BIA) y Alto (AIA) impacto ambiental.

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243. 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.

Según la cartografía oficial del Decreto 555 de 2021 en cuanto a lo referente a la Malla Vial Arterial proyectada se observa que el predio se encuentra dentro del área señalada como Reserva Proyecto Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte. Las zonas de reservas se reglamentan en el Subcapítulo 4 del Decreto 555 de 2021.

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.

#### 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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

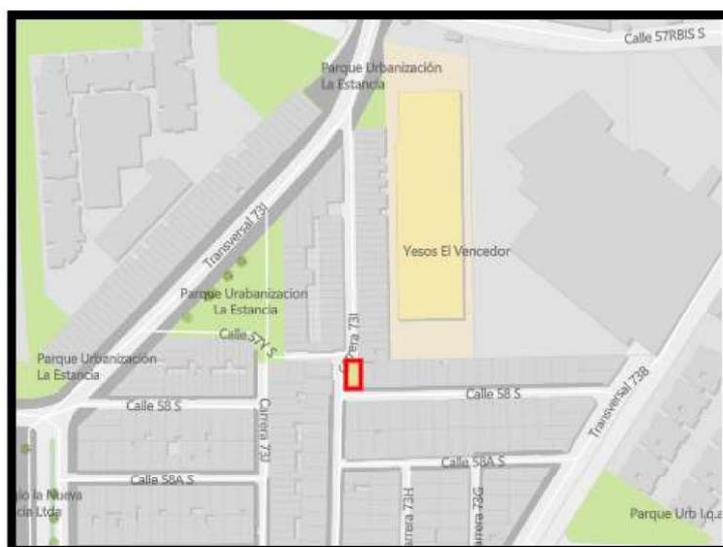
**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

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

Predio esquinero identificado como lote No.17 de la manzana 93 del sector catastral La Estancia (002418), hace parte de la UPL 3 ARBORIZADORA, localizada en la zona suroccidental del casco urbano de Bogotá D.C., y tiene su acceso por la CL 58 SUR 73F 96 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad.



Ubicación cartográfica del predio - Fuente: Visor Cartográfico UAECD

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

- Norte: En 5,67 metros, con la KR 73I y el RT-54832.
- Sur: En 5,96 metros, con la Calle 58 Sur.

#### 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)



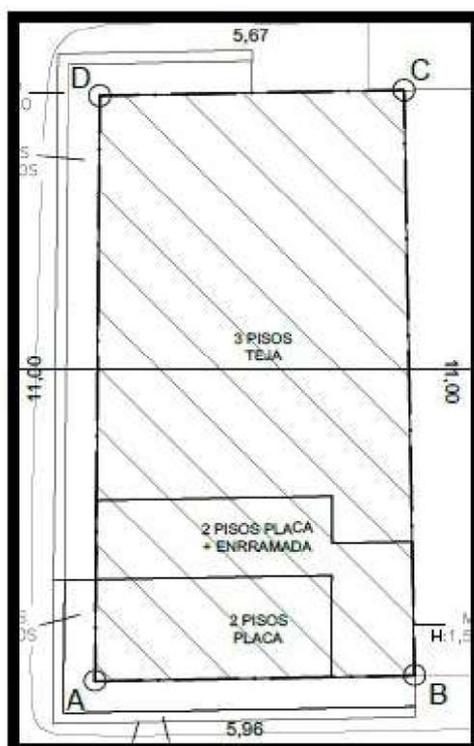


**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

- Oriente: En 11,00 metros, con el RT-54880.
- Occidente: En 11,00 metros, con la KR 731.

Los linderos antes descritos, corresponden a los establecidos en el RT-54881 elaborado por el IDU, de fecha septiembre de 2023.



Linderos área de reserva - Fuente: RT-54881, elaborado por el IDU, de fecha septiembre de 2023

### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

### 6.5. FRENTE

5,96 metros sobre la CL 58 Sur.

#### 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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

## 6.6. FONDO

11,000 metros.

## 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	63.96
SOBRANTE	0.00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>63.96</b>

El área antes descrita, corresponde a la establecida en el RT-54881 elaborado por el IDU, de fecha septiembre de 2023.

## 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

Sobre el lote objeto de estudio, se construyó una casa en dos y tres pisos con dos locales en primer piso.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Zapatillas aisladas con vigas de amarre en concreto reforzado; placa de contrapiso en concreto sobre base de recebo compactado.
ESTRUCTURA	Columnas y placas macizas de entre piso en concreto reforzado.
CUBIERTA	Teja trapezoidal de zinc sobre estructura metálica.
<b>ACABADOS</b>	
FACHADA	Graniplast.
MUROS	De fachada e interiores en bloque de arcilla, debidamente pañetados. Rustico y pintura en los dos locales, muros escalera, hall y tres alcobas y salón comedor de segundo piso, alcoba y lavandería en tercer piso: Cerámica en uno de los muros de cada uno de los locales, en los tres

### 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)



10



**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

	baños, en la cocina de segundo piso y en el muro salpicadero de la cocina de tercer piso.
DESCRIPCIÓN PISOS	Baldosín de granito en locales de primer piso: cerámica en baño de local, hall, salón comedor, cocina, baño de segundo piso, baño de tercer piso. Cemento afinado en alcobas de segundo piso, alcoba y cocina de tercer piso, lavandería y terraza.
CIELO RASO	Marmolina en los dos locales de primer piso, baño de local de primer piso, en hall, tres alcobas y, salón comedor de segundo piso. Cerámica en baño y cocina de segundo piso. Madera en alcoba de tercer piso. Y teja a la vista en cocina, baño y lavandería de tercer piso.
COCINA	Segundo piso: Con mesón en concreto, enchapado en cerámica, piso y muros enchapados. Tercer piso: Con mesón en concreto, enchapado en cerámica, piso en concreto afinado y muro salpicadera en cerámica. Pañete en los otros muros.
BAÑO	Primer piso. De tamaño mediano dos servicios, mobiliario sencillo, piso y muros enchapados. Segundo piso: De tamaño grande, tres servicios, mobiliario sencillo, piso y muros enchapados. Tercer piso: De tamaño mediano dos servicios, mobiliario sencillo, piso y muros enchapados.
PUERTAS INTERNAS	Marco metálico y hoja entamborada en alcobas, salón comedor, baño de segundo piso y alcoba de tercer piso. Metálica en lámina doblada en baño de local, baño y depósito de tercer piso.
PUERTAS EXTERNAS	Metálica en lamina doblada para acceso y salida a terraza. Tipo cortina metálica enrollable para locales.
VENTANERIA	Metálica en lámina doblada con vidrio transparente. Cortinas metálicas enrollables para locales.
ENTREPISO	Placa maciza en concreto reforzado.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Primer piso: Dos locales, uno con baño. Segundo piso: Hall, salón comedor, tres alcobas, cocina y baño. Tercer piso: Hall, alcoba, cocina, baño, lavadero, depósito, terraza.
EDAD (Vetustez)	25 años, según visita y Sistema Integral de Información Catastral SIIC. 3 años para la enramada
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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	URBANO NO PROTEGIDO	SOBRANTE	TOTAL
ENRAMADA	3	10.41	10.41	0	10.41
CONSTRUCCIÓN PISOS 1-3	25	195.91	195.91	0	195.91

### 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

### 7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
MURO ANTEPECHO	M2	8.37
PLACA VOLADA	M2	1.85
MUROS DE CERRAMIENTO	M2	4.50

## 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

#### 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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

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 M<sup>2</sup> 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 investigas 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.

## 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 Republica. 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.

# 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 cuatro (4) 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

### 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)

13





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

de estudio

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
CL 58 SUR 73J 23	\$450,000,000.00	\$440,000,000.00	2.22%	133.40	\$936,000.00	72.00	\$2,272,227.36
				136.89	\$1,107,000.00		
CL 58C SUR 73G 52	\$390,000,000.00	\$370,000,000.00	5.13%	141.60	\$743,000.00	72.00	\$2,587,388.89
				81.60	\$962,000.00		
KR 73G 58A 15 SU	\$320,000,000.00	\$320,000,000.00	0.00%	135.60	\$805,000.00	66.00	\$2,259,193.94
				69.60	\$887,000.00		
CL 58A SUR 75 24	\$350,000,000.00	\$330,000,000.00	5.71%	72.00	\$644,000.00	72.00	\$2,342,133.33
				75.60	\$1,054,000.00		
				32.40	\$1,090,000.00		

<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,365,235.88</b>
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	<b>\$152,513.57</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>6.45%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$2,517,749.45</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$2,212,722.31</b>
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</b>	<b>0.70</b>

De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 6,45%, el límite inferior es de \$2.212.722/M<sup>2</sup>, el límite superior es de \$2.517.750/M<sup>2</sup> y un valor promedio de \$2.365.236/M<sup>2</sup>.

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, son internas, conservan los mismos usos bajo el Decreto Distrital 555 de 2021, se adopta para el metro cuadrado de terreno un valor muy cercano al promedio de \$2.365.000.

## 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

### 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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

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 costos 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)
ENRAMADA	10.41	3	35	8.57%	2	7.07%	\$11,453.40	\$162,000.00	\$151,000.00
CONSTRUCCIÓN PISOS 1-3	195.91	25	100	25.00%	2	17.76%	\$199,267.20	\$1,122,000.00	\$923,000.00

### 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor de los anexos constructivos u otras construcciones, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo a nuevo y aplicar un factor de depreciación utilizando el criterio de Heidecke, de acuerdo con su estado de conservación.

Para determinar el valor de reposición a nuevo se utilizaron como referencia los costos elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, a continuación, se presentan los resultados de la aplicación del método:

#### 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)

15





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
MURO ANTEPECHO	M2	2	2.52%	\$5,770.80	\$229,000.00	\$223,000.00
PLACA VOLADA	M2	2	2.52%	\$8,820.00	\$350,000.00	\$341,000.00
MUROS DE CERRAMIENTO	M2	2	2.52%	\$6,249.60	\$248,000.00	\$242,000.00

## 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 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 cubre al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo, como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

### 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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

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





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT No 54881**

## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 58 SUR 73F 96

CHIP: AAA0018AZZM

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	63.96	\$2,365,000	\$151,265,400
ENRAMADA	M2	10.41	\$151,000	\$1,571,910
CONSTRUCCIÓN PISOS 1-3	M2	195.91	\$923,000	\$180,824,930
MURO ANTEPECHO	M2	8.37	\$223,000	\$1,866,510
PLACA VOLADA	M2	1.85	\$341,000	\$630,850
MUROS DE CERRAMIENTO	M2	4.50	\$242,000	\$1,089,000
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$337,248,600</b>

**SON:** TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE.

**FECHA:** 20 de Diciembre de 2023

Elaboró:

DocuSigned by:  
*Miguel Fernandez* 21/12/2023  
4A2BDE16B2114BF...  
**LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-1030579803

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

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

Anexos:

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

### 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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT N° 54881**

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-1026598	<b>Nomenclatura:</b> CL 58 SUR 73F 96	
<b>Código Sector:</b> 002418931700000000	<b>Barrio:</b> LA ESTANCIA	<b>Fecha Visita:</b> 30-OCT-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 534	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 54881



**Vista Calle 58 Sur al oriente**



**Vista Carrera 73I al norte**



**Fachada**



**Vista local "1" 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT N° 54881**

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-1026598	<b>Nomenclatura:</b> CL 58 SUR 73F 96	
<b>Código Sector:</b> 002418931700000000	<b>Barrio:</b> LA ESTANCIA	<b>Fecha Visita:</b> 30-OCT-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 534	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 54881



**Vista local "1" primer piso**



**Vista local "2" primer piso**



**Vista local "2" primer piso**



**Baño local "2" 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 Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
**RT N° 54881**

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-1026598	<b>Nomenclatura:</b> CL 58 SUR 73F 96	
<b>Código Sector:</b> 002418931700000000	<b>Barrio:</b> LA ESTANCIA	<b>Fecha Visita:</b> 30-OCT-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 534	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 54881



**Escaleras acceso a segundo piso**



**Hall segundo piso**



**Salón comedor segundo piso**



**Cocina segundo 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
RT N° 54881

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-1026598	<b>Nomenclatura:</b> CL 58 SUR 73F 96	
<b>Código Sector:</b> 002418931700000000	<b>Barrio:</b> LA ESTANCIA	<b>Fecha Visita:</b> 30-OCT-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 534	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 54881



**Alcoba segundo piso**



**Alcoba segundo piso**



**Alcoba segundo piso (disponible)**



**Baño segundo 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
RT N° 54881

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-1026598	<b>Nomenclatura:</b> CL 58 SUR 73F 96	
<b>Código Sector:</b> 002418931700000000	<b>Barrio:</b> LA ESTANCIA	<b>Fecha Visita:</b> 30-OCT-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 534	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 54881



**Alcoba tercer piso**



**Cocina tercer piso**



**Baño tercer piso**



**Depósito tercer 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534**  
RT N° 54881

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-1026598	<b>Nomenclatura:</b> CL 58 SUR 73F 96	
<b>Código Sector:</b> 002418931700000000	<b>Barrio:</b> LA ESTANCIA	<b>Fecha Visita:</b> 30-OCT-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 534	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 54881



**Lavanderia tercer piso**



**Enramada tercer piso**



**Terraza**

**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)





## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 534 RT N° 54881

### Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG. VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍAS
					ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	CL 58 SUR 731 23	\$ 450,000,000	2.22%	72	\$ 2,272,227.36	133.40	\$ 956,000	\$ 124,862,400	CAMPO	3112372496	23-NOV-23	Casa cuatro pisos un apartamento por piso de tres alcobas cocina y baño	
2	CASA	CL 58C SUR 73G 32	\$ 390,000,000	5.13%	72	\$ 2,587,388.89	141.60	\$ 743,000 \$ 962,000	\$ 105,208,800 \$ 78,499,200	CAMPO	3132595457	23-NOV-23	Casa de tres pisos un apartamento por piso de tres alcobas cocina y baño	
3	CASA	KR 73G 58A 15 SUR	\$ 320,000,000	0.00%	66	\$ 2,259,193.94	135.60 69.60	\$ 805,000 \$ 887,000	\$ 109,158,000 \$ 61,735,200	CAMPO	3022987603	23-NOV-23	Casa de tres pisos apartamento y tres garajes en primer piso apartamento de tres alcobas cocina y baño en segundo piso y tres alcobas cocina y baño en tercer piso	
4	CASA	CL 58A SUR 75 24	\$ 350,000,000	5.71%	72	\$ 2,342,133.33	72.00 75.60 32.40	\$ 644,000 \$ 1,054,000 \$ 1,090,000	\$ 46,368,000 \$ 79,682,400 \$ 35,316,000	CAMPO		23-NOV-23	Hermosa casa en dos pisos más terraza y apartamento en tercer piso	

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 90 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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL**  
**N° 2023 - 534**  
**RT N° 54881**

**ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

**ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción de tres pisos, local en primer piso con baño. Armazón: Concreto (vigas-columnas). Acabado muros: Pañetado. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Tres pisos.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 8,165,048.90
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 22,473,312.63
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 54,093,851.80
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 29,458,040.47
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,929,784.41
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 6,102,395.40
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 12,389,650.91
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 2,041,653.88
9	CUBIERTA	\$ 11,954,004.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 21,939,599.55
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 13,035,254.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 11,427,348.28
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2,210,858.35
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 704,734.65
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 10,956,852.00
16	CERRAJERÍA	\$ 998,226.00
17	EXTERIORES	\$ 4,626,069.26
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,866,567.61
19	PERSONAL	\$ 49,005,960.00
COSTO DIRECTO		\$ 270,379,212.11
COSTO UNITARIO I		\$ 1,121,905.44
COSTO UNITARIO I		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 1,121,905.44
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		<b>\$ 1,122,000.00</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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL**  
**N° 2023 - 534**  
**RT N° 54881**

**DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA**

<b>Enramada</b>		
<b>Capítulo</b>	<b>Descripción</b>	<b>Total capítulo</b>
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 469,535.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 33,477.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 2,585,487.50
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 117,920.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 310,332.13
19	PERSONAL	\$ 535,077.75
<b>COSTO DIRECTO</b>		\$ 4,051,829.38
<b>COSTO UNITARIO I</b>		\$ 162,073.18
<b>COSTO UNITARIO I</b>		\$ 0.00
<b>COSTO TOTAL</b>		\$ 162,073.18
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		\$ 162,000.00

**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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL**  
**N° 2023 - 534**  
**RT N° 54881**

**ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

**ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES**

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Muro antepecho		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2,862.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 23,509.83
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 176,340.52
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	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 2,027.12
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 204,739.48
COSTO UNITARIO I		\$ 204,739.48
COSTO UNITARIO I		\$ 24,568.74
COSTO TOTAL		\$ 229,308.21
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 229,000.00

**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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL**  
**N° 2023 - 534**  
**RT N° 54881**

**DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA**

**Muro de cerramiento**

<b>Capítulo</b>	<b>Descripción</b>	<b>Total capítulo</b>
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 9,786.40
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 65,221.81
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 47,019.67
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 95,785.52
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	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3,933.92
19	PERSONAL	\$ 0.00
<b>COSTO DIRECTO</b>		\$ 221,747.31
<b>COSTO UNITARIO I</b>		\$ 221,747.31
<b>COSTO UNITARIO I</b>		\$ 26,609.68
<b>COSTO TOTAL</b>		\$ 248,356.98
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		\$ 248,000.00

**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)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL**  
**N° 2023 - 534**  
**RT N° 54881**

**DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA**

Placa volada		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 8,231.74
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 301,456.09
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	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3,096.88
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 312,784.71
COSTO UNITARIO I		\$ 312,784.71
COSTO UNITARIO I		\$ 37,534.17
COSTO TOTAL		\$ 350,318.87
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		<b>\$ 350,000.00</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)





PIN de Validación: b3ae0a8e



**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) LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030579803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1030579803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO 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  
**18 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  
**18 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  
**18 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3ae0a8e



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

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**08 Ago 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 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  
**08 Ago 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**08 Ago 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3ae0a8e



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



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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 78 A # 101-79 INT 110  
Teléfono: 3102551671  
Correo Electrónico: [lmfernandezr@unal.edu.co](mailto:lmfernandezr@unal.edu.co)

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco Jose 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) LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1030579803. El(la) señor(a) LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO 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**

**b3ae0a8e**

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



**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



**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**

**EI(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: bd810b18



**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 evaluador **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: bd810b18



## 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: bd810b18



<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: bd810b18



**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) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ, identificado(a) con 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**

**bd810b18**

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	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881

**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 58 SUR 73F 96	CHIP	AAA0018AZZM
Registro Topográfico	54881	Código Sector	002418 93 17 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S01159872
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$12,753,799
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			\$14,078,332
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			\$14,078,332
SON: CATORCE MILLONES SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA 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:** 20 de Diciembre de 2023

Elaboró:

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

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

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

Dirección	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881

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

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$337,248,600
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$337,248,600</b>
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$14,078,332
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$14,078,332</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$351,326,932</b>
SON: TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

**FECHA:** 20 de Diciembre de 2023

Firmado digitalmente  
por LUZ STELLA  
BARÓN CALDERÓN  
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Firmado digitalmente  
por MARIA  
ISABEL ORTIZ  
FERNANDEZ

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

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

Dirección	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881

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

Dirección	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881
Avalúo Comercial	\$337,248,600		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$1,011,746
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$192,232
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			\$43,500
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$134,500	\$134,500
Gastos Escrituración			\$1,513,354
Porcentaje a aplicar	150%		\$2,270,031
Total Gastos de Escrituración			\$2,270,031
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	1.044%		\$3,520,875
Sistematización y Conservación documental	2%		\$70,418
Porcentaje a aplicar	150%		\$5,386,939
Total Gastos Registro			\$5,386,939
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$3,372,486
Porcentaje a aplicar	150%		\$5,058,729
Costos Administrativos	150%	\$25,400	\$38,100
Total Gastos Beneficencia			\$5,096,829
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$12,753,799</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	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881

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
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PUBLICOS</b>				<b>\$1,324,533</b>

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	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881

**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	\$0	0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL</b>				<b>\$0</b>

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de 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	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881

**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	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881

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

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881

**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	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881

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 ALGANTARILLADO 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	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881

"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	CL 58 SUR 73F 96		
CHIP	AAA0018AZZM	Registro Topográfico	54881

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

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

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

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

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