

VOLADIZOS		
TIPO	ÁREA AFECTADA (M <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )
1 PISO VOLADIZO	0.64	0.64
2 PISOS VOLADIZO	3.84	3.84

Anula y Reemplaza al Reg. No.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**  
 DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS

OBRA: CABLE AEREO SAN CRISTOBAL

Dirección CL 41 SUR 3A 24 ESTE Propietario ELVIA MARIA ROMERO ROMERO & OTRO

RESUMEN DE ÁREAS TERRENO (m <sup>2</sup> )		
TIPO DE ÁREA	ÁREA EN RESERVA VIAL (m <sup>2</sup> )	TOTAL ÁREA (m <sup>2</sup> )
1 PISO TEJA	38.40	38.40
3 PISOS TEJA	89.60	89.60
<b>SUMA DE ÁREAS TERRENO (m<sup>2</sup>)</b>		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	128.00	
TOTAL (A-B-C-D-A)		128.00
SOBRANTE ( )		0.00

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHIP	AAA0003MFEA
Código de Sector	001310 14 10 000 00000
Cedula Catastral	US 4292
Matricula Inmobiliaria	050S - 40127723

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	94964.08	98143.94	6.40
B	94962.07	98150.01	20.00
C	94943.08	98143.74	6.40
D	94945.09	98137.67	20.00
A	94964.08	98143.94	

Levantó: DTDP  
 Dibujó: Ing. Fernando Díaz Izquierdo

Escala 1 : 200  
 Fecha Septiembre 2021

Revisó: Ing. Álvaro Andrés Bernal Toledo



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

LA DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., en uso de sus facultades conferidas por la Resolución número 306 del 16 de febrero de 2024, conforme al Acta de Posesión número 034 del 19 de febrero de 2024, facultado mediante Resolución de Delegación No. 6165 del 29 de diciembre del 2023, proferidas por la Dirección General del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, establecimiento público del orden distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1972, reglamentado por el Acuerdo del Consejo Directivo número 006 de 2021, en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1.989, Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1.997, y las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, y demás disposiciones legales aplicables,

**CONSIDERANDO:**

Que, en virtud de dicha competencia, y al tenor de lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** expidió la Resolución No. Resolución 6739 de fecha 11 de noviembre de 2022 **“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**, la cual fue notificada electrónicamente el 28/11/2022, a (los) señor (es), **EDGAR ANTONIO BELTRÁN RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.044.012 y **ELVIA MARIA ROMERO ROMERO**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 20.300.813, en su condición de titulares del derecho de dominio del inmueble objeto de expropiación.

Que el valor por concepto de daño emergente comprendido dentro del precio indemnizatorio establecido en la resolución de oferta de compra incluye el cálculo de los gastos de escrituración, los derechos de registro y el impuesto de beneficencia, con fundamento en el Avalúo INFORME TECNICO 2022-178 del 30/09/2022, elaborado por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, el término establecido para la enajenación voluntaria venció, sin que para esa fecha se hubiere llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa.



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

Que, en consecuencia de lo anterior, se procedió a expedir la **Resolución No. 5746 del 11 de diciembre de 2023**, “**POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA**” sobre el inmueble ubicado en la CL 41 SUR 3A 24 ESTE, identificado con cedula catastral US 4292, CHIP AAA0003MFEA y matrícula inmobiliaria 50S-40127723, conforme al registro topográfico 43021 en cuyo artículo segundo se determinó como valor indemnizatorio la suma de **TRESCIENTOS DIEZ MILLONES SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$310.077.869) MONEDA CORRIENTE**, de conformidad con el informe de reconocimiento económico RT 43021 de fecha 22/11/2023, elaborado por el grupo económico de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano y el Avalúo INFORME TECNICO 2022-178 del 30/09/2022, elaborado por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Este valor incluye:

A) La suma de TRESCIENTOS UN MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS (\$301.999.360) MONEDA CORRIENTE, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción.

B) La suma de OCHO MILLONES SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NUEVE PESOS (\$8.078.509) MONEDA CORRIENTE, por concepto de Indemnización de Daño Emergente.

Que al momento de expedición de la **Resolución No. 5746 de diciembre 11 de 2023** se encontraban vigentes las **Resoluciones 2170 de 28 de febrero de 2022 y 9 de 6 de enero de 2023** expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual en sus artículos 22 y 24 respectivamente, en el literal n) preveía lo siguiente: **“Actuaciones registrales exentas. No se causará derecho o valor alguno en los siguientes casos: (...) n) Cuando se trate de un acto de expropiación, indistintamente de la naturaleza jurídica de la entidad que la adelante (...)**”.

Que posteriormente, la Superintendencia de Notariado y Registro expidió la **Resolución No. 00376 del 19 de enero de 2024** “**por la cual se adopta y actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones**”, la cual en su artículo 27 expresamente derogó las disposiciones que le sean contrarias, en especial la Resolución No. 9 de 6 de enero de 2023.

Que el literal n) del artículo 23 de la Resolución No. 00376 del 19 de enero de 2024, establece respecto de las actuaciones registrales exentas lo siguiente:



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

*“(…) n) Cuando se trate de actos de expropiación, la liquidación de los derechos de registro, se debe realizar sobre el 50%, siempre que uno de los intervinientes en dicho acto sea una Entidad exenta de cobro de estos derechos. La base de liquidación se determinará con fundamento en el avalúo comercial del bien inmueble y en caso de que este valor no se encuentre establecido en el documento sujeto a registro, la liquidación se realizará por el valor total de la indemnización. (...)”*

Que la Resolución No. 00376 de enero 19 de 2024 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, fue publicada y entró en vigencia con posterioridad a la expedición de la **Resolución No. 5746 de diciembre 11 de 2023**, lo cual constituye un hecho posterior y sobreviniente.

Que la **Resolución No. 5746 de diciembre 11 de 2023**, no fue registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur, no por fallas atribuibles a la Administración, sino por eventos externos que impidieron directamente el perfeccionamiento de la transferencia de dominio.

Que, a la fecha de la expedición de la **Resolución No. 5746 de diciembre 11 de 2023**, conforme a la **Resolución No. 9 de 2023** expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, que se encontraba vigente, no se causaban los derechos de registro por tratarse de un acto de expropiación.

Que considerando la entrada en vigencia de la **Resolución 00376 de enero 19 de 2024** expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual surte efectos jurídicos a partir de su publicación, esto es, desde el 13 de marzo de 2024, dicha circunstancia hace necesaria la modificación de la **Resolución No. 5746 de diciembre 11 de 2023**, con el fin de ordenar el pago de los derechos de registro.

Que actualmente se encuentra vigente y la Resolución 179 del 10 de enero de 2025, por medio de la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Que, por tratarse de un proceso de adquisición predial que culmina mediante resolución de expropiación, no se causan los derechos de escrituración.



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

Que en consecuencia, como parte del valor del precio indemnizatorio por concepto de Daño Emergente es necesario reconocer el valor a cancelar por concepto de derechos de registro del predio objeto de expropiación, para ser descontados por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU y cancelados al momento del pago del valor del precio indemnizatorio de la expropiación a la entidad correspondiente; así como el valor por el impuesto de registro (beneficencia), incluido en el concepto de Daño Emergente desde el Avalúo INFORME TECNICO 2022-178 del 30/09/2022, elaborado por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que conforme a las normas vigentes en la materia, para efectos del cálculo del impuesto de registro (Beneficencia) y de los derechos de registro, el valor del precio indemnizatorio del inmueble objeto de expropiación es la suma de **TRESCIENTOS UN MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS (\$301.999.360) MONEDA CORRIENTE**, correspondiente al valor comercial de terreno y construcción, único valor que se deberá tener en cuenta para todos los efectos derivados o inherentes a los costos del impuesto de registro (beneficencia) y derechos de Registro.

Que a la fecha el valor a reconocer por concepto de derechos de registro se encuentra calculado en el informe económico elaborado por el grupo económico de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano de fecha 14/01/2025 y conforme a las tarifas establecidas en la Resolución 00376 de enero 19 de 2024 2024; liquidación que deberá actualizarse, si a ello hubiere lugar, de acuerdo con el acto administrativo que se encuentre vigente al momento de efectuarse el pago.

Que, adicionalmente, respecto de la indemnización por concepto de daño emergente calculado en el informe técnico de avalúo comercial 2022-178 del 30/09/2022, elaborado por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital por la suma de **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$11.410.056) MONEDA CORRIENTE.**, se deben descontar el siguiente factor: A) Del factor de gastos de escrituración predio a adquirir por el IDU, se descontará la suma de **NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$998.535)**, lo anterior de conformidad con el informe de reconocimiento económico RT 43021, elaborado por el grupo económico de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano de 12/02/2025, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

Que, por consiguiente, una vez realizadas las anteriores deducciones, el valor del precio indemnizatorio de la expropiación es por la suma de **TRESCIENTOS DOCE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS (\$312.410.881) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

- A) La suma de **TRESCIENTOS UN MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS (\$301.999.360) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción.
- B) La suma de **DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS (\$10.411.521) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Indemnización de Daño Emergente.

Que, teniendo en cuenta lo anterior, los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutoria de la Resolución No. 5746 de 11 de diciembre de 2023, amparados con el presupuesto **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU**, con cargo al certificado de registro presupuestal No. **4997** del **13/12/2022** expedido por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU**, son suficientes para pagar el precio indemnizatorio de la expropiación, incluyendo el valor de los derechos de registro, conforme a las tarifas establecidas en la citada Resolución No. 00376 del 19 de enero de 2024, lo cual se puede constatar en el informe elaborado por el grupo económico de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano de fecha 27/06/2024.

Que el artículo 3 de la Ley 1437 de 2011 establece los principios de la función administrativa, en el cual se indica que:

*“Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.*

*Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad,*



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

*participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.”*

Que el mismo artículo, en su numeral 11 señala que *“En virtud del principio de eficacia, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa.”*

Que una vez aplicados en el caso concreto los procedimientos internos atinentes con el Subsistema de Gestión de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, SG-SARLAFT, en lo relacionado con la gestión predial, se pudo determinar que los titulares de los derechos reales de dominio del inmueble objeto de la presente resolución de expropiación, no se encuentran incluidos en una lista vinculante o restrictiva relacionada con Lavado de Activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo.

Que en caso que se advierta, en ejecución del presente acto administrativo, mediante las consultas regulares a SARLAFT, que los titulares del derecho de dominio del inmueble objeto de la presente expropiación, sus mandatarios legítimamente acreditados, hayan sido incluidos en una lista vinculante o restrictiva relacionada con lavado de activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo, el desembolso del precio indemnizatorio no se realizará directamente a estos, sino que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, procederá con la constitución del correspondiente título de depósito judicial, hasta tanto se clarifique la situación por parte de las respectivas autoridades judiciales y/o administrativas.

Que en atención a que la modificación que se realiza a través del presente acto administrativo, tiene como finalidad el poder adelantar el trámite de pago de los derechos de registro del acto administrativo de expropiación, en aplicación de lo dispuesto en la Resolución No. 00376 del 19 de enero de 2024 de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin que como consecuencia de ello se genere o cause una afectación de la decisión definitiva adoptada con respecto a la expropiación, específicamente, una disminución del precio indemnizatorio inicialmente reconocido al expropiado, se considera que en contra del presente acto administrativo no procederá ningún recurso, y en consecuencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, finalizará la actuación administrativa.



DTDP  
**202532500003056**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

Que, con base en las consideraciones antes expuestas, la suscrita **DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO;**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Modificar el artículo primero de la Resolución No. **5746 del 11 de diciembre de 2023**, modificando PARAGRAFO el cual quedará así:

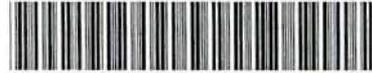
**PARÁGRAFO PRIMERO:** Que en cumplimiento a los lineamientos señalados en la Instrucción Administrativa Número 10 del 18 de Abril de 2018, emitida por la Superintendencia De Notariado y Registro, para la validación de los documentos radicados por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, con ocasión del proceso de adquisición de bienes inmuebles para el desarrollo vial en la presente Resolución con relación al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50S-40127723** de la Dirección Técnica de Predios se deja constancia que:

**TRADICION:** Que se pudo determinar que los titulares del derecho de dominio adquirieron el inmueble identificado anteriormente, de la siguiente manera:

Los señores **ELVIA MARIA ROMERO ROMERO** con un 50%, y **EDGAR ANTONIO BELTRAN RODRIGUEZ** con un 50%, adquirieron el derecho de dominio mediante compraventa que le hicieron a Luis Moscoso Cuervo y María Vergara de Moscoso a través de la escritura pública No. 1069 del 29 de marzo de 1968, otorgada en la Notaría 2 de Bogotá D.C., debidamente registrada en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40127723.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Modificar el artículo segundo de la Resolución No. 5746 del 11 de diciembre de 2023, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO SEGUNDO. - VALOR DEL PRECIO INDEMNIZATORIO. - El valor del precio indemnizatorio de la expropiación que se ordena por la presente resolución es TRESCIENTOS DOCE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS (\$312.410.881) MONEDA CORRIENTE, Este valor incluye:**



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

La suma de **TRESCIENTOS UN MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS (\$301.999.360) MONEDA CORRIENTE) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción.

- C) La suma de **DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS (\$10.411.521) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Indemnización de Daño Emergente.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Dentro del valor por concepto de Indemnización de Daño Emergente establecido en este artículo no se incluye el valor por concepto de gastos de escrituración, toda vez que no se causan por tratarse de un proceso de adquisición predial que culmina mediante resolución de expropiación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Dentro del valor del precio indemnizatorio por concepto de Daño Emergente se reconoce el valor a cancelar por el impuesto de registro (beneficencia) y los derechos de Registro del predio objeto de expropiación, los cuales serán descontados y cancelados por el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU** al momento del pago del valor del precio indemnizatorio de la expropiación de las entidades correspondientes.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Para efectos del cálculo del impuesto de Registro (Beneficencia) y derechos de Registro se establece que el valor del precio indemnizatorio del inmueble objeto de expropiación es la suma de **TRESCIENTOS UN MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS (\$301.999.360) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial terreno y construcción. El anterior valor será el único que se deberá tener en cuenta para todos los efectos derivados o inherentes a los costos del impuesto de registro (beneficencia) y derechos de Registro.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Que la presente resolución de expropiación no implica la aplicación del artículo 129 de la Ley 142 de 1994 que establece la cesión de los contratos de servicios públicos con ocasión a la transferencia del dominio: “En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

*partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio”, teniendo en cuenta que los predios adquiridos por el IDU por motivos de utilidad pública e interés social son destinados exclusivamente a la construcción de obras de infraestructura vial lo que implica un cambio en la naturaleza del mismo que pasa de ser un inmueble con vocación de domicilio para convertirse en un bien de uso público dejando por ello de ser destinatario de servicios públicos domiciliarios, motivo por el cual, continuará siendo responsable del consumo, deudas y demás cargos que se generen hasta la cancelación de estos los señores **EDGAR ANTONIO BELTRÁN RODRIGUEZ** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 17.044.012 y **ELVIA MARIA ROMERO ROMERO** quien en vida se identificó con Cédula de Ciudadanía No. 20.300.813.*

**ARTICULO TERCERO:** Modificar el artículo tercero de la Resolución No. 5746 del 11 de diciembre de 2023, el cual quedará así:

**“FORMA DE PAGO.** - El trámite de pago se efectuará por la Subdirección Técnica de tesorería y contabilidad que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU previa verificación que los titulares de derecho de dominio no se encuentran incluidos en una lista vinculante o restrictiva relacionada con Lavado de Activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo, y previa autorización expresa y escrita de la Dirección Técnica de Predios y radicación de la orden de pago así:

1. El valor de **TRESCIENTOS DOCE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS (\$312.410.881) MONEDA CORRIENTE**, será puesto a disposición de los señores **EDGAR ANTONIO BELTRÁN RODRIGUEZ**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 17.044.012 el 50% y **ELVIA MARIA ROMERO ROMERO** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 20.300.813 el 50%, por parte de INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU, una vez ejecutoriada la presente resolución y efectuados los respectivos trámites financieros.



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

2. *El valor por concepto de los Derechos de Registro será cancelado directamente por la Tesorería del Instituto de Desarrollo Urbano a la Superintendencia de Notariado y Registro, identificada con el NIT 899.999.007-0, una vez quede ejecutoriada la presente resolución y efectuados los respectivos trámites financieros. Lo anterior, conforme a la liquidación del grupo económico de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano de fecha 27 de junio de 2024 y las tarifas establecidas en la Resolución 00376 de enero 19 de 2024 y/o la liquidación que deba actualizarse de acuerdo con el acto administrativo que se encuentre vigente al momento de efectuarse el pago.*
3. *El valor por concepto de Impuesto de Registro (Beneficencia) será cancelado directamente por parte de la Tesorería de Instituto de Desarrollo Urbano, una vez quede ejecutoriada la presente resolución y efectuados los respectivos trámites financieros.*

**PARÁGRAFO PRIMERO:** *En caso que se advierta, en ejecución del presente acto administrativo, mediante las consultas regulares a SARLAFT, que los titulares del derecho de dominio del inmueble objeto de la presente expropiación, sus mandatarios legítimamente acreditados, sus socios o representantes legales, hayan sido incluidos en una lista vinculante o restrictiva relacionada con lavado de activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo, el desembolso del precio indemnizatorio no se realizará directamente a estos, sino que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO procederá con la constitución del correspondiente título de depósito judicial, hasta tanto se clarifique la situación por parte de las respectivas autoridades judiciales y/o administrativas.*

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** *Si el valor del precio indemnizatorio, una vez puesto a disposición de los señores **EDGAR ANTONIO BELTRÁN RODRIGUEZ**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 17.044.012 el 50% y **ELVIA MARIA ROMERO ROMERO** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 20.300.813 el 50%, por parte de la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - ID., no es retirado dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, este se consignará en la entidad financiera autorizada para*



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

*el efecto, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2º del artículo 70 de la ley 388 de 1997, remitiendo copia de la consignación al Tribunal Administrativo de Cundinamarca, constituyéndose el título de depósito judicial, considerándose que de esta manera ha quedado formalmente efectuado el pago por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.*

**PARÁGRAFO TERCERO:** *Para efectos del pago del precio indemnizatorio se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente, además de la partida equivalente al Daño Emergente, se descontará el valor que tenga que asumir el Instituto de Desarrollo Urbano por concepto de los pagos que haya realizado con motivo del traslado de acometidas o taponamientos de servicios públicos que hay necesidad de realizar en el predio objeto de la presente expropiación.*

**PARÁGRAFO CUARTO:** *Para el desembolso de la suma de dinero correspondiente al único contado, se deberá verificar el estado de cuenta por la contribución de valorización; en caso de existir saldo alguno por este concepto, se dará aplicación a la compensación consagrada en los artículos 1714 y 1715 del Código Civil Colombiano.*

**PARÁGRAFO QUINTO:** *Los valores correspondientes al pago de los derechos de registro predio a adquirir por IDU e impuesto de Beneficencia predio a adquirir por IDU se descontarán del rubro equivalente al Daño emergente; pago que EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU efectuará directamente a las entidades correspondientes.*

**ARTÍCULO CUARTO.** - El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU**, con cargo al certificado de registro presupuestal No. **4997 del 13/12/2022** expedido por la **Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad** que hace parte de la **Dirección Técnica Administrativa y Financiera** del por **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU**. Para tal efecto se expedirá el Registro Presupuestal equivalente por el rubro de pasivos exigibles, necesario para atender esta obligación a cargo de la Entidad.



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

**ARTICULO QUINTO:** Modificar el artículo sexto de la Resolución No. 5746 del 11 de diciembre de 2023, reiteración de la solicitud el cual quedará así:- SOLICITUD CANCELACION OFERTA, GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO, INSCRIPCIONES Y MEDIDAS CAUTELARES: Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 8 de la ley 1882 de 2018, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Bogotá D.C., lo siguiente

1. Se cancele la inscripción de la Resolución 6739 del 11/11/2022, por la cual se formuló una oferta de compra y se dio inicio al proceso de adquisición predial, inscrita en la anotación No. 11 del folio de matrícula 50S-40127723 y
2. Se cancele la aclaración del EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA, de GILBERTO GOMEZ SIERRA, a ELVIA MARINA ROMERO ROMERO y EDGAR ANTONIO BELTRÁN, ordenado mediante oficio No. 2219 del 01 de agosto de 2013 en cuanto al Juzgado 66 Civil Municipal, registrada en la anotación 10 del folio de matrícula inmobiliaria 50S40127723.
3. Se cancele la Anotación No. 4 consistente en aclaración de la Escritura 1171 del 3/03/93, mediante la cual se amplió el plazo de la hipoteca constituida en la anotación 2, debidamente cancelada con la anotación 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40127723. **ARTICULO SEPTIMO - ORDEN DE INSCRIPCION:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 núm. 4 de la ley 388 de 1997, ORDENASE al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona SUR, inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria 50S40127723, con lo que se surtirán los efectos atinentes a la transferencia del derecho de dominio en cabeza del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO identificado con el NIT-899.999.081-6.

**ARTÍCULO SEXTO** - Los artículos de la parte resolutive de la Resolución No. 5746 del 11 de diciembre de 2023, no modificados a través del presente acto administrativo, permanecerán incólumes, y plenamente vigentes.

**ARTÍCULO SEPTIMO.** Notificar la presente resolución al (los) titular(es) inscrito(s), a los señores EDGAR ANTONIO BELTRÁN RODRIGUEZ, quien en vida se identificó

12



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

con cédula de ciudadanía No. 17.044.012 y ELVIA MARIA ROMERO ROMERO, quien en vida se identificó con Cédula de Ciudadanía No. 20.300.813 y A SUS HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, informándoles que contra la presente providencia no procede recurso alguno, ello de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa del presente acto administrativo.

Dada en Bogotá D.C., en Febrero 12 de 2025.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

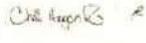


**ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ**

Directora Técnica de Predios

Firma mecánica generada el 12-02-2025 04:38:31 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Elaboró: CHRIS NASHIRA STEFANIA IBAGON RODRIGUEZ-Dirección Técnica de Predios

Revisión Jurídica: Chris Nashira Ibagón Rodríguez – Articuladora Jurídica DTDP. 

Revisión Técnica: Edgar Mauricio Forero - Articulador Técnico DTDP. 

Revisión Grupo económico: Liliana Rocío Alvarado Acosta - Articuladora Económica DTDP. 

Revisión Financiera: Eduard Fernando Céspedes Huertas - Articulador Financiero DTDP. 

Revisión Avalúos: Néstor Andrés Villalobos - Articulador Grupo de Avalúos DTDP. 



DTDP  
202532500003056  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 305 DE 2025**  
**“POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 5746 DEL 11 DE**  
**DICIEMBRE DE 2023 QUE ORDENÓ UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA**  
**ADMINISTRATIVA”**

**REGISTRO TOPOGRAFICO 43021”**

Bogotá, D.C., *13 de Febrero de 2025*

En la fecha se notificó (aron) personalmente de la resolución a la (s) siguiente (s) persona (s), quien (es) enterado (s) de su contenido, manifiesta (n) haber recibido copia íntegra y de manera gratuita de la resolución y de sus anexos, en constancia firman como aparece a continuación:

Nombre	Documento de Identidad (No y Lugar Expedición)	Poder o Representación Legal (Escriba tipo, número, fecha, notaria, círculo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono
<i>Fra Janneth Beltrán B</i>	<i>51944731</i>	<i>Nombre Propio Sin poder.</i>	<i>[Signature]</i>	<i>314285 3180</i>
<i>Osvaldo Beltrán Romero</i>	<i>70149287</i>	<i>Nombre Propio Sin Poder</i>	<i>[Signature]</i>	<i>310218 7878</i>

El Notificador,

*[Signature]*  
Nombre: *Jose Alejandro Ramirez Lora*  
C.C. *80082259 64*  
T.P. *(12568. CS)*

*1 hora de Notificación 13/02/25*  
*11:38 AM*

*Renunciamos a terminos de*  
*Recursos*

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: Diana María Loaiza Barragán.

Empresa Contratista: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: 43021

Fecha: 7-oct-22

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información:

*Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo*

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)		X	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		X	
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Método de avalúo según Resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas.	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimación del coeficiente de asimetría	X		
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, ( en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios ( número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. ( tiempo de construido)	X		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
30	Número de pisos de la construcción.	X		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		X	
32	Características de las áreas comunes. ( Solo en caso de P.H.)			X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble ( terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X		
OBSERVACIONES				
Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.				
Fecha solicitud revisión:	<u>17/08/2022</u>			
Fecha recibo revisión:	<u>30/09/2022</u>			
Fecha solicitud impugnación:	_____			
Fecha recibo impugnación:	_____			

FORMATO		
REQUERIMIENTOS ATENCION AL CIUDADANO		
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN
FO-SC-04	Gestión Social y Participación Ciudadana	4



<b>INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO</b> www.idu.gov.co Correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel 3386660 - 3387555 - 3412214 Fax: 4443037	<b>Requerimiento IDU No:</b> <b>Radicado BTE No:</b> <b>Radicado ORFEO No:</b> 20225261732662	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR:

<b>Fecha de Radicado AAAA/MM/DD</b>	2022-09-30	<b>Canal de Recepción</b>	
<b>Remitente</b>	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD ( )	<b>Radicado Bogotá te Escucha</b>	
<b>Interesado</b>		<b>Documento de identidad</b>	9001277689
<b>Dirección de correspondencia</b>	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 - lbaron@catastrobogota.gov.co (D.C./BOGOTA)	<b>datos de contacto</b>	
<b>Dirección del requerimiento</b>	.- ( / )	<b>Barrio / Localidad</b>	/
<b>No Contrato de Obra / No Contrato de Interventoría</b>		<b>Tipo de Requerimiento</b>	
<b>Criterio</b>		<b>Subcriterio</b>	

### Descripción del Requerimiento

CONTRATO 1674-2021 - REPSUESTA OFICIO 20223251410261 SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2022-178 RT 43021

### Seguimiento

Objeto del contrato	Datos de Contacto del Punto IDU	
	Residente social	
	Dirección	
	Teléfono	
	Email	
	Horario de atención	

RECIBIO A SATISFACCIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
	472 - KAROL YOSLANI ZAPATA	
CIUDADANO	Residente Social - CONTRATISTA	Residente Social - INTERVENTORIA

Al suministrar la información solicitada en este formato, usted está autorizando el manejo de sus datos de acuerdo con la Política de Protección de Datos Personales del IDU que se encuentra publicada en [www.idu.gov.co](http://www.idu.gov.co). Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico [atnciudadano@idu.gov.co](mailto:atnciudadano@idu.gov.co). Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012.



**UAECD**  
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 28-09-2022 17:16:59

Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE73375 Fol:1 Anex:1

**ORIGEN:** SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

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

**ASUNTO:** Respuesta RevisiÃn de AvalÃo: 2022-178 Rad.UAEC.D. 2022ER34304

**OBS:** Rad. 20223251410261

Doctor(a)

**MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO**

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2022-178 RT 43021  
Radicado Cliente 20223251410261  
Radicado UAECD 2022ER34304

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

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2022-178 del predio identificado con RT 43021, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 43021

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Descuento mayor valor por anuncio de proyecto	Se solicita verificar si es necesario descontar el mayor valor generado por anuncio del proyecto si hay lugar a ello.
--	---

RESPUESTA 1. En atención al asunto del cálculo del mayor valor generado por anuncio del proyecto cable aéreo San Cristóbal, para los predios sobre los cuales su despacho adelanta la gestión predial y ha solicitado a esta Subgerencia la realización de los avalúos comerciales; nos permitimos informarle que luego de realizar el estudio correspondiente, se determinó que no hay evidencia que permita establecer la generación de un mayor valor por el anuncio del proyecto para los predios que hacen parte Proyecto cable aéreo San Cristóbal, en consecuencia no se debe realizar ningún descuento a los avalúos comerciales de los predios entregados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD

**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)



SOLICITUD 2

Corrección técnica de indemnización. Validar calculo de indemnización	Si cambia el valor del avalúo (Terreno-Construcción), realizar los ajustes correspondientes.
---	--

RESPUESTA 2. No cambia el valor comercial del inmueble

Cordialmente,

**LUZ STELLA BARON CALDERON**  
Subgerente Información Económica  
[lbaron@catastrobogota.gov.co](mailto:lbaron@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO  
Revisó: NELSON JAVIER MORALES MELO  
Anexo: 1 Carpeta

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**2022 - 178**

**RT No 43021**

**DIRECCIÓN INMUEBLE**

**CL 41 SUR 3A 24 ESTE**



**ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**HACIENDA**

**Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital**

**BOGOTÁ, D.C.**



## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2022 - 126299 del 07 de Marzo de 2022
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0003MFEA
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: US 4292
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 001310 - LA VICTORIA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 24/03/2022

## **2. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40127723

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

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

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



### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 43021 de septiembre de 2021
AREAS	Registro topográfico No. 43021 de septiembre de 2021
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica-SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2022 - 126299

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Delimitación sector La Victoria

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



#### 4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble motivo de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, zona sur, localidad (04) -San Cristóbal, sector Catastral La Victoria (001310) el cual se encuentra delimitado por los siguientes elementos urbanísticos:

- Por el norte: Con la Calle 37 Sur y Calle 36K Sur que lo separa de los sectores de Atenas (001305) y San Vicente (001309).
- Por el oriente: Con la Carrera 6C Este y la Carrera 6A Este que lo separan del sector de Bellavista Sur (001313).
- Por el occidente Con la Carrera 3A Este y la Carrera 3 Este que lo separan de los sectores de Las Guacamayas I (001355) y San Martín Sur (001321).
- Por el sur: Con la Calle 41Bis Sur, la Calle 41 Sur y la Quebrada Los Toches que lo separan de los sectores de La Gloria Occidental (001311) y San José Sur Oriental (001314).

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial la cual se desarrolla en casas de 1 y 3 pisos, casas que en su gran mayoría se han desarrollado bajo el sistema de autoconstrucción. El sector y alrededores se presentan construcciones residenciales de edades de construcción entre 40 y 50 años. En algunas manzanas y predios se han establecido pequeños locales comerciales correspondientes a actividades de comercio e intercambio de bienes básicos, como tiendas de víveres, cigarrerías, panaderías. Así mismo, se observa un importante corredor comercial que se localiza a lo largo de la Carrera 4 Este, presentando mayor densidad del uso sobre el tramo que comprende la Calle 37 Sur hasta la Calle 40 Sur donde se localiza la Parroquia María Auxiliadora, sector de gran acopio comercial.

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

La actividad edificadora en el sector es mínima. Es posible evidenciar algunos desarrollos nuevos de proyectos residenciales en propiedad horizontal, desarrollados en edificios de hasta de 4 pisos. Se observa que la actividad edificadora en el sector se encuentra enfocada en la remodelación, adecuación y/o ampliación de las actuales casas, las cuales, debido a su amplio espacio, son divididas internamente para generar unidades de vivienda independiente (apartamentos).



#### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 001310 14, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

#### 4.5. VÍAS DE ACCESO

Para ingresar al sector y a la localidad, la Carrera 10 es la principal vía de acceso la cual corresponde a una vía que hace parte integral de la malla vial arterial de la ciudad y sobre la cual transita el sistema de transporte masivo Transmilenio. La Calle 37 Sur y sus variaciones en el recorrido desde el Portal del 20 de Julio como la Carrera 4C, permite el acceso a nivel local a la altura de la Carrera 4 Este la cual permite el ingreso directo al sector de La Victoria y demás sectores como La Gloria Oriental, La Gloria Occidental y finalmente conduce a sectores orientales localizados en la zona con mayor cota o altura como el sector de Altamira.

#### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, cuenta con acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

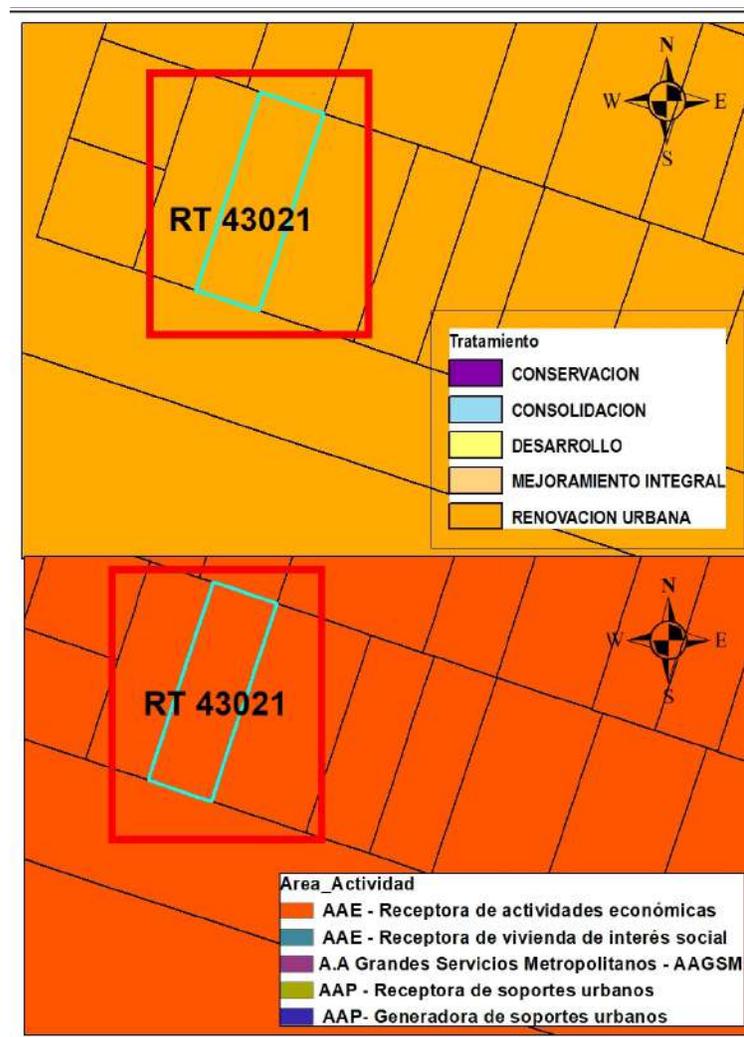
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	21 SAN CRISTOBAL
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades economicas
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana

#### 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)



INDICE BASE	1,3 para licenciamiento individual
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.



Tratamiento Urbanístico y Área de Actividad. Fuente: Cartografía oficial Decreto 555 de 2021

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



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

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

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

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

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

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

#### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble hace parte del plano aprobado US4/4, del desarrollo URBANIZACION LA VICTORIA, legalizado mediante la Resolución 265 del 01 de enero 1990.

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

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

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

El predio se encuentra en la localidad de San Cristóbal, en disposición medianera dentro de la manzana catastral 001310 14 entre la Carrera 3C Este y Carrera 3A Este y se distingue con la dirección CL 41 SUR 3A 24 ESTE:



Localización predio RT 43021

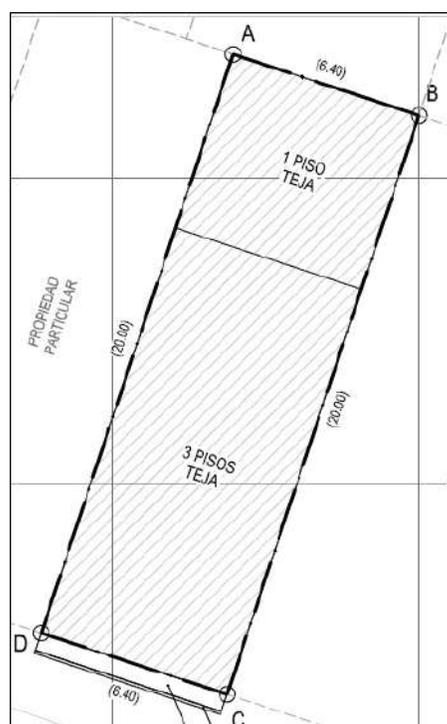
#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

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

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

- Norte: En 6,40 metros con predio de RT 43000.
- Sur: En 6,40 metros con la Calle 41 Sur.
- Oriente: En 20,00 metros con predio de RT 43020.
- Occidente: En 20,00 metros con predio de RT 43022.



Linderos del predio según RT 43021

### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía inclinada

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

### 6.5. FRENTE

#### 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)

En 6,40 metros sobre la Calle 41 Sur.

#### 6.6. FONDO

20,00 metros

#### 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	128.00
SOBRANTE	0.00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>128.00</b>

#### 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

### 7.1. DESCRIPCIÓN

Se trata de una casa de dos niveles y terraza, la cual cuenta con las siguientes características constructivas:

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Placa de concreto reforzada y nivelada según pendiente del terreno.
ESTRUCTURA	Mampostería confinada
CUBIERTA	Principalmente en placa de concreto y entramado metálico para teja plástica.
<b>ACABADOS</b>	
FACHADA	Muro exterior con voladizos. vanos de puerta de acceso y ventanales, acabado en cemento aparente/ graniplast y pintura para exteriores.
MUROS	Muros pañetados, pintados y estucados. Ladrillo a la vista con pintura.
DESCRIPCIÓN PISOS	Presenta piso en tablón de gress/arcilla, baldosa cerámica residencial formato 30x30 con guardaescoba, porcelanatos con mosaico formato

#### 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)

	40x40 para residencia, cemento afinado.
<b>CIELO RASO</b>	Placa de entrepiso con acabado en pintura y graniplast. Cielo raso en lamina de madera lacada.
<b>COCINA</b>	Presenta dos cocinas las cuales poseen mesón en acero inoxidable, mesón auxiliar en mampostería enchapada, salpicaderos enchapados con baldosa y cenefa, lavaplatos en acero inoxidable con grifería cromada monocontrol, acometida de gas natural, acometidas hidráulicas disponibles y funcionales.
<b>BAÑO</b>	Los baños del inmueble se encuentran enchapados en pisos y paredes mediante baldosa blanca sanitaria decorativa, cenefa decorativa, juego de incrustaciones básico, mobiliario sanitario compuesto de inodoro común y sencillo, inodoro ahorrador, lavamanos sin cajón ni pedestal, sin divisiones de ducha (cortina), acometida hidrosanitarias disponibles y funcionales.
<b>PUERTAS INTERNAS</b>	Principalmente en madera con chapa sencilla montadas sobre marco recto en madera.
<b>PUERTAS EXTERNAS</b>	Puerta de acceso principal metálica ornamentada con reja y vidrio, chapa de seguridad, chapa auxiliar y pasador. Portones de acceso vehicular de doble ala, con chapa de seguridad y chapa auxiliar con pasador.
<b>VENTANERIA</b>	Marco metálico para vidrio translucido de relieve plano, ventanales. Vidrio reflectivo para puertas.
<b>ENTREPISO</b>	Placa de concreto aligerada.
<b>CONSERVACIÓN</b>	Buena
<b>DISTRIBUCIÓN</b>	Presenta dos pisos y una terraza distribuidos así: Piso 1: Garaje, 3 habitaciones, sala, comedor, cocina, zona libre para bodega, baño. Piso 2: 4 habitaciones, dos baños, cocina, sala, comedor. Piso 3: terraza cubierta.
<b>EDAD (Vetustez)</b>	62 años para los pisos 1 y 2. 6 años para la terraza.
<b>REMODELACIONES</b>	Presenta remodelaciones de acabados de pisos y paredes, enchapes de baño en los dos pisos.
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL</b>	No Aplica

## 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
PISO 3-TERRAZA CUBIERTA	6	94.08	94.08	0	94.08
CONSTRUCCIÓN PISOS 1-2	62	221.44	221.44	0	221.44

### 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

### 7.4. OTROS

No aplica

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

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

### 8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica 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

Método de Costo de Reposición: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restándole la depreciación acumulada. Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

#### 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)

### 8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

## 9. AVALÚO

### 9.1. VALOR DEL TERRENO

#### URBANO NO PROTEGIDO

Para la definición del valor del terreno del predio objeto de avalúo, se realizó un estudio de mercado en cumplimiento de las disposiciones de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Aplicando lo dispuesto por los artículos número 1 y número 10, se consolidó una muestra de tres (3) predios que se ofertan para la venta; a cada uno de estos predios se les calculo el valor de la construcción mediante el método de costo de reposición depreciado, como se indica en los artículos número 3 y número 13 de la resolución, posteriormente se descontó el valor de la construcción al valor total del inmueble, este resultado se divide en el área total del terreno para así definir el valor por metro cuadrado por cada uno de los predios. Las ofertas consultadas se muestran a continuación:

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
CL 41 BIS SUR 2 27	\$360,000,000.00	\$360,000,000.00	0.00%	300.80	\$638,000.00	120.00	\$1,400,746.67
KR 3C ESTE 40 34 S	\$390,000,000.00	\$380,000,000.00	2.56%	386.59	\$551,000.00	135.00	\$1,236,954.89
CL 40A SUR 3C 12 E	\$270,000,000.00	\$260,000,000.00	3.70%	195.69	\$425,000.00	128.00	\$1,381,498.05

<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,339,733.20</b>
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	<b>\$89,527.45</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>6.68%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$1,429,260.65</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$1,250,205.76</b>
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</b>	<b>1.15</b>

Análisis de los datos:

Se verificó para cada una de las ofertas del estudio de mercado que sus áreas de terreno y construcción fuesen comparables con las del predio objeto de estudio y así mismo su tipología constructiva. Como elemento de análisis fundamental, se tuvo en cuenta la norma de uso del suelo de cada de una de las ofertas en virtud de lo establecido en el Decreto Distrital 555 de

#### 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)



diciembre de 2021 por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y así mismo información contrarrestada en su componente cartográfico, Cristóbal y CU-5.2. Áreas de actividad y usos de suelo, de lo cual se evidenció la siguiente información normativa:

Oferta de la dirección KR 3C ESTE 40 34 SUR: Tratamiento Urbanístico de Renovación en Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas. Predio esquinero con frente sobre la futura obra del Cable aéreo de San Cristóbal.

Oferta de la dirección CL 40A SUR 3C 12 ESTE: Tratamiento Urbanístico de Renovación en Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas. Predio de carácter medianero con respecto a la CL 40ª sur.

Oferta de la dirección CL 41 BIS SUR 2 27 ESTE: Tratamiento Urbanístico de Renovación en Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas. Predio de carácter medianero con respecto a la CL 41 Bis sur.

Del análisis estadístico del mercado inmobiliario de venta se evidenciaron valores oscilan entre \$1.429.261 y \$1.250.2060 por metro cuadrado, promedio de \$1.339.733/m<sup>2</sup>, con una desviación estándar de \$89.527 y un coeficiente de variación de 6.68%, el cual es estadísticamente representativo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Dado que las ofertas se encuentran localizadas cerca o enfrente al futuro proyecto del Cable Aéreo de San Cristóbal, se decide adoptar el valor correspondiente al promedio del valor de la estadística de valores analizados, valor correspondiente a \$1.340.000/m<sup>2</sup>. Adicionalmente, no se evidenció alguna diferencia estadísticamente significativa en los valores unitarios de terreno con respecto al tratamiento urbanístico asignado a los predios pues se aprecia que los valores son homogéneos y según el coeficiente de variación indica que los datos son estadísticamente representativos.

## 9.2. VALOR DE LA 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)



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

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

En donde:

$V_c$  = Valor comercial

$C_t$  = Costo total de la construcción.

$D$  = Depreciación

$V_t$  = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

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

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

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

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
PISO 3-TERRAZA CUBIERTA	94.08	6	35	17.14%	2	12.31%	\$18,218.80	\$148,000.00	\$130,000.00
CONSTRUCCIÓN PISOS 1-2	221.44	62	100	62.00%	2	51.51%	\$567,125.10	\$1,101,000.00	\$534,000.00

**9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES**

No aplica

**10. CONSIDERACIONES GENERALES**

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

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

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

-La normatividad urbanística que cubija 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 fonda, localización específica y topografía.

**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)



En cuanto a la construcción:

-Las condiciones de habitabilidad de la edificación, así mismo las características de iluminación y ventilación natural que presenta la construcción.

-Las características relacionadas con calidad de los materiales, vetustez y estado de conservación generales de la edificación.

-Las características de funcionalidad de la edificación las cuales se relacionan con la aceptación dentro del mercado inmobiliario.

En general:

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

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

El 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.



## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 41 SUR 3A 24 ESTE

CHIP: AAA0003MFEA

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	128.00	\$1,340,000	\$171,520,000
PISO 3-TERRAZA CUBIERTA	M2	94.08	\$130,000	\$12,230,400
CONSTRUCCIÓN PISOS 1-2	M2	221.44	\$534,000	\$118,248,960
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$301,999,360</b>

**SON:** TRESCIENTOS UN MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

**FECHA:** 27 de Septiembre de 2022

**OBSERVACIONES:** El presente informe aclara y reemplaza el informe del 18 de julio de 2022, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP 20223251410261 (2022ER34304).

Elaboró:

**LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-1030579803

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **NELSON JAVIER MORALES MELO**  
R.A.A. No. AVAL-80236711

Anexos:

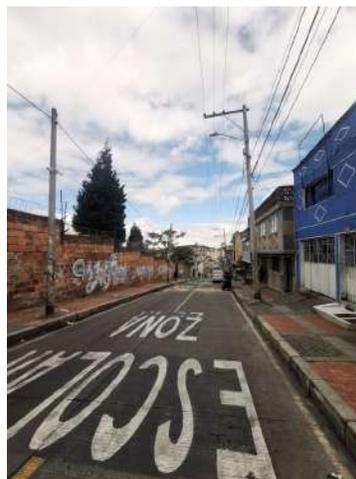
1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-126299	<b>Nomenclatura:</b> CL 41 SUR 3A 24 ESTE	
<b>Código Sector:</b> 001310141000000000	<b>Barrio:</b> LA VICTORIA	<b>Fecha Visita:</b> 24-MAR-22
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 178	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 43021



**Fachada**



**Entorno**



**Entorno**



**Habitación**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-126299	<b>Nomenclatura:</b> CL 41 SUR 3A 24 ESTE	
<b>Código Sector:</b> 001310141000000000	<b>Barrio:</b> LA VICTORIA	<b>Fecha Visita:</b> 24-MAR-22
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 178	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 43021



**Hall de acceso**



**Garaje**



**Cocina**



**Comedor**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-126299	<b>Nomenclatura:</b> CL 41 SUR 3A 24 ESTE	
<b>Código Sector:</b> 001310141000000000	<b>Barrio:</b> LA VICTORIA	<b>Fecha Visita:</b> 24-MAR-22
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 178	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 43021



**Sala**



**Hall interno**



**Habitación**



**Bodega**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-126299	<b>Nomenclatura:</b> CL 41 SUR 3A 24 ESTE		
<b>Código Sector:</b> 001310141000000000	<b>Barrio:</b> LA VICTORIA	<b>Fecha Visita:</b> 24-MAR-22	
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 178	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b>	<b>43021</b>



**Escaleras**



**Habitación**



**Habitación**



**Comedor**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-126299	<b>Nomenclatura:</b> CL 41 SUR 3A 24 ESTE	
<b>Código Sector:</b> 001310141000000000	<b>Barrio:</b> LA VICTORIA	<b>Fecha Visita:</b> 24-MAR-22
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 178	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 43021



**Sala**



**Cocina**



**Hall**



**Baño**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-126299	<b>Nomenclatura:</b> CL 41 SUR 3A 24 ESTE	
<b>Código Sector:</b> 001310141000000000	<b>Barrio:</b> LA VICTORIA	<b>Fecha Visita:</b> 24-MAR-22
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 178	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 43021



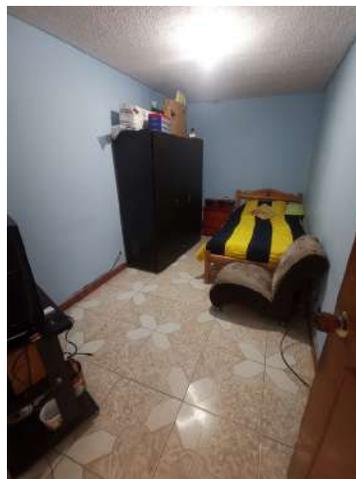
**Baño**



**Habitación**



**Hall**



**Habitación**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-126299	<b>Nomenclatura:</b> CL 41 SUR 3A 24 ESTE	
<b>Código Sector:</b> 001310141000000000	<b>Barrio:</b> LA VICTORIA	<b>Fecha Visita:</b> 24-MAR-22
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 178	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 43021



**Habitación**



**Escaleras**



**Terraza**



**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)



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-126299	<b>Nomenclatura:</b> CL 41 SUR 3A 24 ESTE	
<b>Código Sector:</b> 001310141000000000	<b>Barrio:</b> LA VICTORIA	<b>Fecha Visita:</b> 24-MAR-22
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 178	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 43021



**Terraza**



**Acceso terraza**



**Baño**



**Habitación**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2022-126299	<b>Nomenclatura:</b> CL 41 SUR 3A 24 ESTE	
<b>Código Sector:</b> 001310141000000000	<b>Barrio:</b> LA VICTORIA	<b>Fecha Visita:</b> 24-MAR-22
<b>Número Avalúo:</b> 2022 - 178	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 43021



**Nomenclatura**



**Registro gas**



**Registro agua**



**Contador energía**

**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° 2022 - 178 RT N° 43021

### 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	CL 41 BIS SUR 2 27 ESTE	\$ 360,000,000	0.00%	\$ 360,000,000	120	\$ 1,400,746.67	300.80	\$ 638,000	\$ 191,910,400	LUIS AGUILERA	3142988060	09-SEP-22	CASA UNIFAMILIAR TRES PISOS, BUEN ESTADO, 6 APARTAMENTOS, 6 COCINAS, 6 BAÑOS, GARAJE INDEPENDIENTE.	
2	CASA	KR 3C ESTE 40 34 SUR	\$ 390,000,000	2.56%	\$ 380,000,000	135	\$ 1,236,954.89	386.59	\$ 551,000	\$ 213,011,090	MARIA	3192294058	09-SEP-22	CASA UNIFAMILIAR TRES REMODELAR PISOS, REGULAR ESTADO, SIN , 9 APARTAMENTOS , CADA UNO CON 2 HABITACIONES, 6 COCINAS, 8 BAÑOS.	
3	CASA	CL 40A SUR 3C 12 ESTE	\$ 270,000,000	3.70%	\$ 260,000,000	128	\$ 1,381,498.05	195.69	\$ 425,000	\$ 83,168,250	LUZ AVILA	3054346975	09-SEP-22	CASA UNIFAMILIAR DOS PISOS, REGULAR ESTADO, SIN REMODELAR, 2 APARTAMENTOS , CADA UNO CON 2 HABITACIONES, 3 COCINAS, 3 BAÑOS, 4 HABITACIONES INDEPENDIENTES.	

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

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

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



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

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Cubierta terraza en teja plástica y estructura metálica.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 390,320.75
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	\$ 28,686.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 2,411,995.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 116,880.00
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	\$ 304,122.33
19	PERSONAL	\$ 450,742.50
COSTO DIRECTO		\$ 3,702,746.58
COSTO UNITARIO I		\$ 148,109.86
COSTO UNITARIO I		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 148,109.86
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		<b>\$ 148,000.00</b>

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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





**DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA**

Vivienda de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco y la Cubierta en placa.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 7,177,418.22
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 10,468,633.24
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 35,374,245.05
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 17,724,413.70
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2,946,268.95
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,160,710.05
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 10,609,090.03
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3,034,175.89
9	CUBIERTA	\$ 9,158,122.05
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 15,618,456.15
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 6,818,792.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 5,142,823.88
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,491,974.75
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 517,380.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 6,397,972.10
16	CERRAJERÍA	\$ 588,156.00
17	EXTERIORES	\$ 4,083,713.37
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 2,989,769.59
19	PERSONAL	\$ 37,309,536.00
COSTO DIRECTO		\$ 181,611,651.02
COSTO UNITARIO I		\$ 1,100,676.67
COSTO UNITARIO II		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 1,100,676.67
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		<b>\$ 1,101,000.00</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: ad570aa1



<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) 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 avaluador 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: ad570aa1



### 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: ad570aa1



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



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 78 A # 101-79 INT 110  
Teléfono: 3102551671  
Correo Electrónico: [Imfernandezr@unal.edu.co](mailto:Imfernandezr@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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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**

**ad570aa1**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: bde00b76



<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) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020741264, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1020741264.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA 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  
**06 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  
**06 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  
**06 Dic 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bde00b76



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**06 Dic 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  
**06 Dic 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  
**06 Dic 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  
**06 Dic 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bde00b76



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



## 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  
**06 Dic 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CL 166 55D 15 BLOQUE 19 APTO 201

Teléfono: 3102706875

Correo Electrónico: [ing\\_juanse@outlook.es](mailto:ing_juanse@outlook.es)

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

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

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

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020741264.**

**El(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA 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**

**bde00b76**



PIN de Validación: bde00b76



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: a22209cf



<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: a22209cf



### 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: a22209cf



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



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

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a22209cf**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Dirección	CL 41 SUR 3A 24 ESTE		
CHIP	AAA0003MFEA	Registro Topográfico	43021

**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 41 SUR 3A 24 ESTE	CHIP	AAA0003MFEA
Registro Topográfico	43021	Código Sector	001310 14 10 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S40127723
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$10,680,346
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$675,710
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Publicidad			\$0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$54,000
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
<b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>			<b>\$11,410,056</b>
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
<b>AVALÚO LUCRO CESANTE</b>			<b>\$0</b>
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$11,410,056
SON: ONCE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES: El presente informe, anula el Avalúo de Indemnización elaborado el 18 de Julio de 2022 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio IDU DTDP 20223251410261, radicado UAECD 2022ER34304.			

*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, por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.*

**FECHA:** 27 de Septiembre de 2022

Elaboró:

**JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA**  
 PROFESIONAL AVALUADOR  
 R.A.A. No. AVAL-1020741264

NELSON JAVIER  
 MORALES MELO

Firmado digitalmente por NELSON  
 JAVIER MORALES MELO  
 Fecha: 2022.09.28 21:01:13 -05'00'

**NELSON JAVIER MORALES MELO**  
 Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad  
 R.A.A. No. AVAL-80236711

Dirección	CL 41 SUR 3A 24 ESTE		
CHIP	AAA0003MFEA	Registro Topográfico	43021

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

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$301,999,360
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$301,999,360</b>
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$11,410,056
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$11,410,056</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$313,409,416</b>
SON: TRESCIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, anula el Avalúo de Indemnización elaborado el 18 de Julio de 2022 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio IDU DTDP 20223251410261, radicado UAECD 2022ER34304.	

**FECHA:** 27 de Septiembre de 2022

**LUZ STELLA BARON CALDERON**  
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

 NELSON JAVIER  
MORALES MELO

Firmado digitalmente por NELSON  
JAVIER MORALES MELO  
Fecha: 2022.09.28 21:00:54 -05'00'

**NELSON JAVIER MORALES MELO**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-80236711

*NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 9 y 11 del informe técnico presentado por el profesional evaluador correspondiente*

Dirección	CL 41 SUR 3A 24 ESTE		
CHIP	AAA0003MFEA	Registro Topográfico	43021

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

Dirección	CL 41 SUR 3A 24 ESTE		
CHIP	AAA0003MFEA	Registro Topográfico	43021
Avalúo Comercial	\$301,999,360		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$905,998
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$172,140
Copias (12 paginas)	12	\$4,100	\$49,200
IVA Copias (19%)	19%		\$9,348
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$117,096
Recaudo a Terceros			\$39,000
Gastos Escrituración			\$1,234,234
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,851,351
<b>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$1,851,351</b>
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.923%		\$2,787,454
Sistematización y Conservación documental	2%		\$55,749
Porcentaje a aplicar	150%		\$4,264,805
<b>Total Gastos Registro</b>			<b>\$4,264,805</b>
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$3,019,994
Porcentaje a aplicar	150%		\$4,529,990
Costos Administrativos	150%	\$22,800	\$34,200
<b>Total Gastos Beneficencia</b>			<b>\$4,564,190</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$10,680,346</b>

Fuente: Resolución N° 00755 del 26/01/2022, Resolución 02170 DEL 28/02/2022

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.



Dirección	CL 41 SUR 3A 24 ESTE		
CHIP	AAA0003MFEA	Registro Topográfico	43021

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
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	\$338,710	\$338,710
Gas Natural	Suspensión definitiva	1	\$337,000	\$337,000
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$675,710</b>

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

Nota: De acuerdo con los documentos aportados mediante oficio 2022ER6555

Dirección	CL 41 SUR 3A 24 ESTE		
CHIP	AAA0003MFEA	Registro Topográfico	43021

**ANEXO B. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD, BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES SDP/CURADURÍA**

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 GASTOS DE PUBLICIDAD				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente			\$0	\$0
Publicidad Nueva			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD</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	\$216,000	\$591.78	91.25	\$54,000
<b>TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL</b>				<b>\$54,000</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 julio hasta el 30 de septiembre, se reconocerá el 25% del Impuesto Predial

CÁLCULO POR TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Factura SDP		\$0
Factura Curaduría		\$0
<b>TOTAL GASTOS DE TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)</b>		<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 41 SUR 3A 24 ESTE		
CHIP	AAA0003MFEA	Registro Topográfico	43021

**ANEXOC. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO, ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS**

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REEMPLAZO				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuacion Inmuebles			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

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:

Dirección	CL 41 SUR 3A 24 ESTE		
CHIP	AAA0003MFEA	Registro Topográfico	43021

**ANEXO D: LUCRO CESANTE**

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
....	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$0
<b>TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA</b>			<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota: