

FORMATO					
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS					
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN			
FO-GP-18	Gestión Predial	3			
Datos de apoyos a la supervisión					
Nombre del evaluador que realiza el control de calidad:		Jorge Leonardo Suarez Avendaño			
Contrato de prestación de servicios:		IDU - 608- 2025			
Tarjeta profesional del evaluador que practica el control de calidad:		A391162015 - 1094248844			
Registro del evaluador que practica el control de calidad:		AVAL-1094248844			
Nombre del evaluador que aprueba el control de calidad:		NESTOR ANDRES VILLALOBOS CARO			
Contrato de prestación de servicios:		IDU-1103-2025			
Tarjeta profesional del evaluador que aprueba el control de calidad:		25222097119CND			
Registro del evaluador que aprueba el control de calidad:		RAA-79841075			
					
Firma del evaluador que aprueba el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo		Firma del evaluador que practica el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo			
Empresa contratista que practica el informe técnico de avalúo comercial:		Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital			
Contrato Interadministrativo:		Contrato 2397-2024			
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T:		AV 2025 - 89 / RT 51441C			
Acta de comité de aprobación de avalúo:		Acta de comité No. 60			
Fecha del acta de aprobación de avalúo:		14/05/2025			
Fecha de aprobación de avalúo:		14/05/2025			
Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013, 898 de 2014 y 1044 de 2014, y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se procede a verificar el informe técnico antes relacionado y a emitir el respectivo pronunciamiento y/o diagnostico, previa revisión de la siguiente información documental y demás requeridos.					
<i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i>					
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA	
1	Dirección del inmueble	x			
2	Nombre de(los) propietario(s)			x	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	x			
4	CHIP (Código único de identificación predial).	x			
5	Solicitante del avalúo	x			
6	Cédula catastral	x			
7	Linderos	x			

FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	Gestión Predial	3	
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 avaluo 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	Límites superior e inferior	x	
22	Dotación de infraestructura de servicios	x	
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)		x
24	Estratificación	x	
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	x	
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	x	
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	x	
28	Estado de conservación y mantenimiento.	x	
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	x	
30	Número de pisos de la construcción.	x	
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		x
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)		x



FORMATO							
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS							
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN					
FO-GP-18	Gestión Predial	3					
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					
40	Tasación lucro cesante y daño emergente	x					
DIAGNÓSTICO							
El Avalúo comercial cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.							
Número de radicación del avalúo <u>202552600651392</u> Fecha solicitud revisión: <u>7/05/2025</u> Fecha solicitud impugnación: _____ Fecha recibo impugnación: _____							
Resultado final de la verificación	Avalúo APROBADO		<table border="1"> <tr> <td>SI</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>x</td> <td></td> </tr> </table>	SI	NO	x	
SI	NO						
x							

FORMATO			
RADICACIÓN WEB			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-DO-42	Gestión Documental	1	
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Calle 22 No. 6 - 27 Tel.: 3386660		Radicado No:  202552600651392	
Fecha de Radicado:	07-05-2025	Canal de Recepción	Virtual - Formulario WEB
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)	8999990619
Dirección:	KR 30 25 90	Teléfono / Celular:	6012347600 / 6012347600
Departamento:	Bogotá DC	Municipio:	Bogotá
Correo electrónico:	avaluoscomerciales@catastratobogota.gov.co	No Contrato / Convenio:	
Asunto:	2025EE19228 INFORME AVALUO 202589 RT 51441C		
Anexos:	Hay 3 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 05-05-2025 16:16:37
Al Contestar Cite Este Nr.:2025EE19228 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avaluo RT: 51441C Rad.UAECD. . Proyecto Tronc
OBS: Rad.202532500244121 Se anexa 1 carpeta - Avaluo 2025-89

Doctor(a)

ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
Calle 22 N° 6 - 27
Bogotá D.C. Código
postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Troncal Centenario - Calle 13 Contrato 2397-2024

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 2397-2024 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
51441C	2025-89	2025-249393	AC 13 62 14	2025ER4296

Cordialmente,

ELBA NAYIBE
NÚÑEZ ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA
NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2025.05.07 14:54:59
'05'00'

ELBA NAYIBE NUNEZ ARCINIEGAS
Subgerente Información Económica
nnunez@catastrobogota.gov.co

Elaboró: ANDREA JARA CUBILLOS
Revisó: NELSON JAVIER MORALES MELO
Anexo: 1 CARPETA

2025 - 89

RT No 51441C

DIRECCIÓN INMUEBLE

AC 13 62 14



**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: 2025 - 249393 del 10 de Marzo de 2025
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: BODEGA
- 1.5. CHIP: AAA0074SXCX
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 13 62 2
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 006218 - CENTRO INDUSTRIAL
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 19/03/2025

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

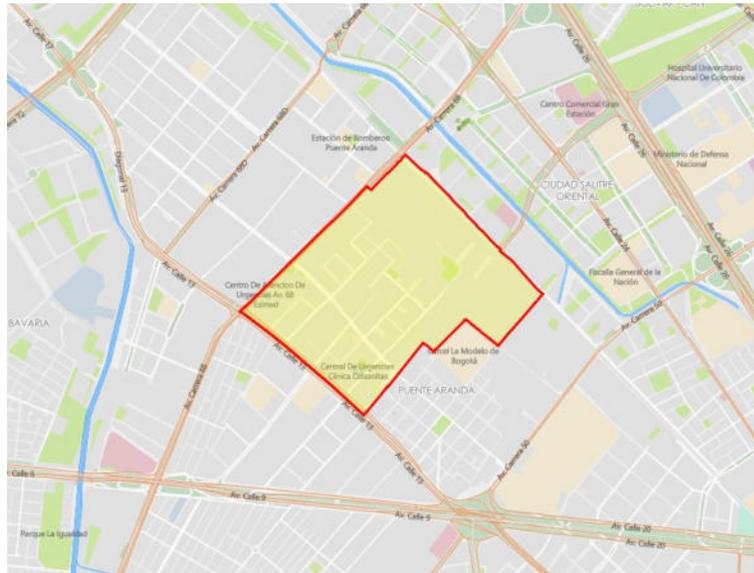
- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00047125

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 51441C - Abril de 2023.
AREAS	Registro topográfico No. 51441C - Abril de 2023.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica - SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2025 - 249393

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Sistema de Información Geográfico Catastral.

4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble objeto del presente avalúo comercial, hace parte del sector denominado Centro Industrial perteneciente a la Localidad 16 de Puente Aranda, enmarcado en los siguientes limites:

- Por el norte: Con la Avenida Calle 22 (AC 22) y con el sector catastral Salitre Sur-Oriental (006217).

- Por el oriente: Con la Avenida Carrera 56 (KR 56), la Carrera 59 (KR 59) y la Avenida Carrera 60 (AK 60) y con el sector catastral Puente Aranda (006215).
- Por el occidente Con la Avenida Carrera 68 (AK 68) y con el sector catastral Montevideo (00636).
- Por el sur: Con la Calle 19 (CL 19) y la Avenida Calle 13 (AC 13) y con el sector catastral Salazar Gómez (006212).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por contar con actividades específicas de industria transformadora y de almacenamiento, con comercio y servicios sobre vías principales.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector presenta una actividad edificadora baja, se observan algunos procesos de autoconstrucción y mejoramiento de las edificaciones existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de avalúo no cuenta con estrato asignado mediante Decreto 551 de septiembre de 2019. 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

Las principales vías de acceso al sector son: La Avenida Centenario o Avenida Calle 13 (AC 13) tipo V-1, que actualmente a la altura de la intersección vía de la Avenida Batallón Caldas, está dispuesta por cuatro calzadas de tres carriles en sentido Oriente - Occidente y viceversa, en buen estado de conservación. La Avenida Centenario, esta dispuesta por dos calzadas de tres carriles cada una en sentido Norte. Sur y viceversa, en buen estado de conservación y mantenimiento.; la Avenida Las Américas o Avenida Calle 9 (AC 9) tipo V-0, que a la altura de la glorieta de la Avenida Batallón Caldas, esta dispuesta por cuatro calzadas , dos de ellas de cinco carriles y las otras de dos carriles exclusivos para Transmilenio, en sentido oriente- Occidente y viceversa , en buen estado de conservación y mantenimiento; la Avenida Carrera 50 (AK 50) tipo V-2, que actualmente a la altura de la avenida Centenario, esta dispuesta por dos calzadas de tres carriles cada una y un carril exclusivo para bicicletas, con sentido de circulación Sur-Norte y viceversa, en buen estado

de conservación.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de redes instaladas de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillados y energía eléctrica, así como servicios públicos domiciliarios complementarios de gas natural ,alumbrado público y telecomunicaciones.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	31 PUENTE ARANDA
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	Básico 5,0
NUMERO DE PISOS	Resultante.
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89 RT N° 51441C



Fuente: Decreto 555 de 2021.

5.1. USOS PRINCIPALES

-COMERCIO Y SERVICIOS:

Servicios de oficinas y servicios de hospedaje

Servicios logísticos Tipo 1 (menor a 500 m²), tipo 2 (entre 500 y 4000 m²) y tipo 3 (mayor a 4000 m²).

-INDUSTRIAL:

Producción artesanal.

Industria liviana

Industria mediana Tipo 1 (menor a 500 m²), tipo 2 (entre 500 y 4000 m²) y tipo 3 (mayor a 4000 m²).

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

-COMERCIO Y SERVICIOS:

Comercio y servicios básicos.

Servicios al automóvil.

Servicios especiales Tipo 1 (menor a 500 m²), tipo 2 (entre 500 y 4000 m²) y tipo 3 (mayor a 4000 m²).

5.3. USOS RESTRINGIDOS

RESIDENCIAL

Unifamiliar: R18, R23, R25, MA1, MA8

Bifamiliar: R18, R23, R25, MA1, MA8

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



6



Multifamiliar: R1, R2, R19, R23, R25, MU2

Habitacionales con servicios: MA1, MA8

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio pertenece a la actuación estratégica de Montevideo y pertenece a la Urbanización Industrial "El Paraiso" aprobada mediante Decreto 714 de 26/06/1962.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio se ubica en la localidad de Puente Aranda de disposición esquinera dentro de la manzana y se localiza sobre la Calle 13 entra las Carreas 62 y 65 al costado noroccidental, éste predio se identifica con la dirección: AC 13 N° 62 - 14.



Fuente: Sistema de Información Geográfica Catastral.

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

- Norte: En 33,54 metros con la misma propiedad.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89

RT No 51441C

- Sur: En 30.04 metros con la Avenida Centenario o AC 13.
- Oriente: En 10,66 metros con la línea del futuro paramento sobre la Kr 62.
- Occidente: En 3,01 metros con RT 51440.

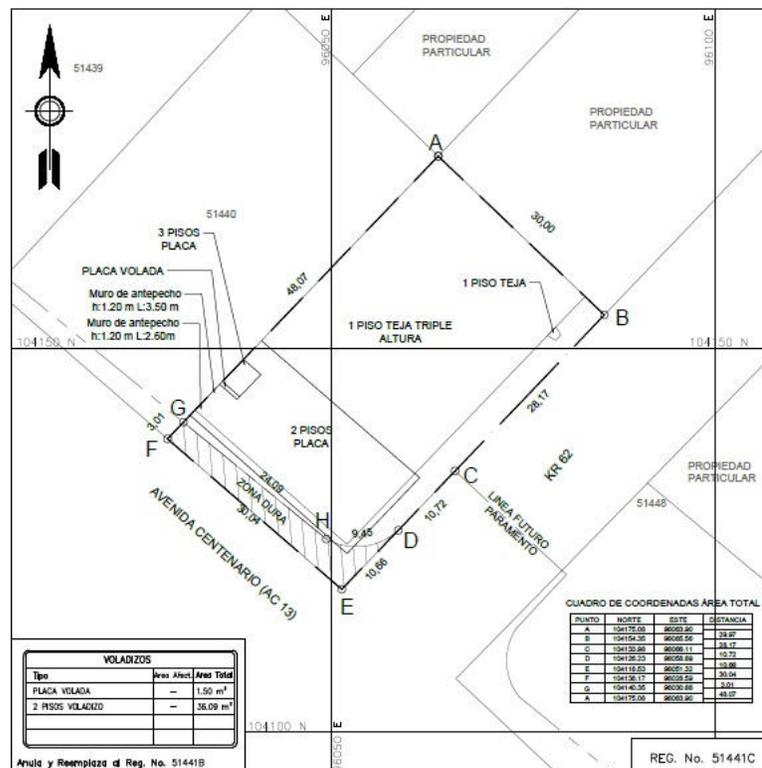
Los linderos generales son los siguientes:

Lindero Norte: En 30 metros con propiedad particular.

Lindero Sur: En 30,04 metros con Avenida Centenario o AC 13.

Lindero Oriente: En 49,55 metros con KR 62.

Lindero Occidente: En 51,08 metros con RT51440.



Fuente: RT51441C

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07

V.12



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89
RT No 51441C

6.5. FRENTE

30,04 metros.

6.6. FONDO

50,32 metros en promedio.

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	113.07
SOBRANTE	1396.38
ÁREA TOTAL	1509.45

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

Bodega de doble altura; sin embargo, el avalúo se realizará sobre la zona dura.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA	M2	113.07

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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

No aplica

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Para la estimación del valor comercial del terreno, se aplicó la metodología de comparación de mercado, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 1 y 10 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. En este contexto, se realizó una búsqueda de inmuebles que, por sus

características, resultaran comparables con el bien objeto de avalúo.

La investigación de mercado permitió identificar una muestra de tres (3) inmuebles destinados a uso de bodega industrial, con posibilidad de habilitar actividades comerciales. La ubicación fue un criterio determinante en el proceso de selección, dado que el inmueble objeto se sitúa en el costado norte de la Avenida Calle 13 (Avenida Centenario), una vía arterial de Bogotá que concentra una significativa actividad comercial de diversas escalas, combinada con usos industriales predominantes en el sector. En razón de lo anterior, fue importante, que con excepción de la oferta 1, las ofertas 2 y 3 se encuentran sobre vías principales como la misma AC 13.

Adicionalmente, se consideraron los lineamientos del Decreto 555 de 2021, actual Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, el cual, a través de la delimitación de Áreas de Actuación Estratégica, establece restricciones en las edificabilidades máximas de los predios incluidos en dichas áreas (solo se permite el desarrollo del índice base a la fecha). Por tal motivo, se verificó que los inmuebles comparables también estuvieran localizados dentro de estas áreas estratégicas, asegurando condiciones homogéneas de desarrollo para la comparación.

El aspecto normativo fue un factor clave en la selección de las ofertas, priorizando inmuebles ubicados en tratamientos de Renovación Urbana y en Áreas de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, lo que garantiza la equivalencia en usos permitidos y parámetros de edificabilidad respecto al inmueble objeto de avalúo.

Dado que el área construida es una característica relevante en las transacciones de bodegas industriales, se procuró que las ofertas seleccionadas presentaran una relación terreno-construcción cercana a 1, similar a la del inmueble analizado. Asimismo, se buscó que las áreas construidas fueran comparables en magnitud y la relación de área construida / área de terreno fuera cercana al 1.

Finalmente, tras evaluar y depurar las ofertas conforme a los criterios expuestos, se consolidó una muestra de tres (3) inmuebles, que permite estimar el valor comercial del terreno con un alto grado de confiabilidad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89
RT No 51441C

DAT O	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA CONSTRUID A (m ²)	VALOR m ² INTEGRAL	VALOR m ² TERRENO
1	CL 17 68B 32	\$ 8.200.000.000	1,23%	\$ 8.100.000.000	1794,70	1791,66	\$ 4.520.947	\$ 3.455.085
2	AC 13 68D 80	\$ 8.500.000.000	9,68%	\$ 7.750.000.000	1500,00	1923,00	\$ 4.030.161	\$ 3.505.195
3	AC 13 42A 24	\$ 5.400.000.000	1,89%	\$ 5.300.000.000	1268,40	1268,40	\$ 4.178.493	\$ 3.443.493
							PROMEDIO	\$ 3.467.924
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 32.794
							COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,95%
							LÍMITE SUPERIOR	\$ 3.500.718
							LÍMITE INFERIOR	\$ 3.435.130
							VALOR ADOPTADO	\$ 3.500.000

Una vez determinadas las ofertas que conforman la muestra y descontados los valores correspondientes a las construcciones calculados según el costo de reposición y aplicando la respectiva depreciación, se observa que el valor promedio del metro cuadrado de terreno asciende a \$3.467.924. El coeficiente de variación obtenido fue de 0,95%, lo cual, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, permite considerar que la muestra es representativa.

Considerando que la oferta 1 se ubica sobre la Calle 17, la cual, si bien es una vía principal, no presenta la misma jerarquía ni el nivel de consolidación comercial de la Avenida Calle 13 (AC 13), se decide adoptar un valor cercano al límite superior de la muestra, equivalente a \$3.500.000 por metro cuadrado de terreno.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor de este tipo de construcciones, se calcula el costo de reposición a

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



12



nuevo mediante el análisis de precios unitarios de obra realizados por la UAECD y se aplicó solo la depreciación por estado de conservación sin tener en cuenta la depreciación asociada a la edad.

De acuerdo con los lineamientos de la UAECD se aplicó el modelo de depreciación de Heidecke, donde se categoriza el estado de conservación de la siguiente manera:

Estado (Calificación)	Condiciones Físicas	Calificación	Coficiente
1	Recien restaurado, no requiere reparación.	Óptimo	0
1,5		Muy Bueno	0,032
2	Restaurado recientemente menos de 15 años, pero requiere reparaciones de poca importancia.	Bueno	2,52
2,5		Intermedio	8,09
3	Restaurado entre 15 y 30 años, Necesita Reparaciones Sencillas. Enlucimiento pintura, acabados	Regular	18,1
3,5	Restauración antigua, de mas de 30 años, Necesita Reparaciones importantes.	Deficiente	33,2
4	sin restaurar. Necesita Reparaciones importantes, que implican restaurar totalmente	Malo	52,6
4,5		Muy Malo	75,2
5	Para demolición.	Sin valor	100

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	M2	2.5	8.09%	\$28,395.90	\$351,000.00	\$323,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89

RT No 51441C

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 fondo, localización específica y topografía.

En general:

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

-El valor asignado corresponde al valor comercial de venta del terreno, 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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



14





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89
RT No 51441C

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AC 13 62 14

CHIP: AAA0074SXCX

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	113.07	\$3,500,000	\$395,745,000
ZONA DURA	M2	113.07	\$323,000	\$36,521,610
AVALÚO TOTAL				\$432,266,610

SON: CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

FECHA: 29 de Abril de 2025

Elaboró:

**JUAN
SEBASTIAN
PULIDO AVILA**

Firmado digitalmente
por JUAN SEBASTIAN
PULIDO AVILA
Fecha: 2025.05.06
06:32:50 -05'00'

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

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

R.A.A. No. AVAL-80236711 c3c501bc-
deb8-4309-
a93b-88dc855ef67f Firmado digitalmente por
c3c501bc-deb8-4309-
a93b-88dc855ef67f
Fecha: 2025.05.06 18:50:28
-05'00'

Anexos:

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



15



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2025-249393	Nomenclatura: AC 13 62 14	
Código Sector: 006218080100000000	Barrio: CENTRO INDUSTRIAL	Fecha Visita: 19-MAR-25
Número Avalúo: 2025 - 89	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 51441C



Vista General Zona Dura



Vista General Zona Dura



Vista General Zona Dura



Vista General Zona Dura

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2025-249393	Nomenclatura: AC 13 62 14	
Código Sector: 006218080100000000	Barrio: CENTRO INDUSTRIAL	Fecha Visita: 19-MAR-25
Número Avalúo: 2025 - 89	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 51441C



Vista General Zona Dura



Vista General Zona Dura



Vista General Zona Dura



Vista General Zona Dura

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2025-249393	Nomenclatura: AC 13 62 14	
Código Sector: 006218080100000000	Barrio: CENTRO INDUSTRIAL	Fecha Visita: 19-MAR-25
Número Avalúo: 2025 - 89	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 51441C



Vista General Zona Dura

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025- 89

RT N° 51441C

Estudio de Mercado

DATO	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	VALOR m² INTEGRAL	VALOR m² TERRENO	VALOR m² CONSTRUCCIÓN	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO	
1	CL 17 68B 32	\$ 8.200.000.000	1,23%	\$ 8.100.000.000	1794,70	1791,66	\$ 4.520.947	\$ 3.455.085	\$ 1.060.000	3187165327	Estidsam	1/04/2025	Vendo espectacular bodega, INVERSION excelente ubicación, cerca de avenidas principales como avenida Boyacá, avenida 58, calle 17 y calle 19, cerca de bancos, transporte, parqueo, etc. La bodega cuenta con 600 M2 libres, 7 Mts a la cercha libres, doble altura, luz trifásica, resistencia del piso de 6 Ton/M2, cuenta con depósito, 2 almacenes, baño con baterías <u>área administrativa en el segundo piso</u>		
2	AC 13 68D 80	\$ 8.500.000.000	9,68%	\$ 7.750.000.000	1500,00	1923	\$ 4.030.161	\$ 3.505.195	\$ 1.296.000	6013122077	Deisy	1/04/2025	Tengo el gusto de presentarles para la venta estupenda bodega ubicada en el barrio Montevideo, cuenta con muy buena ubicación por sus buenas vías de acceso, comercio, buen transporte público. Cuenta con triple altura, área libre, batería de baños, recepción y espacio <u>para oficinas.</u>		
3	AC 13 42A 24	\$ 5.400.000.000	1,89%	\$ 5.300.000.000	1268,40	1268,4	\$ 4.178.493	\$ 3.443.493	\$ 735.000	3107799594	Rene Torres	1/04/2025	Planta propia, tanque de agua, es area libre sin oficinas. Buen estado de conservación		
PROMEDIO							\$ 3.467.924								
DESVIACIÓN ESTÁNDAR							\$ 32.794								
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							0,95%								
LÍMITE INFERIOR							\$ 3.435.130								
LÍMITE SUPERIOR							\$ 3.500.718								
VALOR ADOPTADO							\$ 3.500.000								

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL
N° 2025 - 89
RT N° 51441C

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Zona dura.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 6,646,500.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 12,104,050.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 63,028,648.26
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 7,644,945.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,786,181.43
19	PERSONAL	\$ 15,388,606.12
COSTO DIRECTO		\$ 109,598,930.80
COSTO UNITARIO D		\$ 313,139.80
COSTO UNITARIO I		\$ 37,576.78
COSTO TOTAL		\$ 350,716.58
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 351,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





PIN de Validación: c0f90b55



<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 avaluador 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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0f90b55



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89
RT N° 51441C

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AC 13 62 14	CHIP	AAA0074SXCX
Registro Topográfico	51441C	Código Sector	006218 08 01 000 00000
Tipo Inmueble	BODEGA	Matrícula Inmobiliaria	050C00047125
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$6,568,923
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$0
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$0
2.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
2.8 - Gastos por Otros conceptos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$6,568,923
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$6,568,923
SON:	SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTITRES PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES:			

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, conforme con lo establecido en las Resoluciones 898/2014 y 1044/2014 del IGAC, ratificado en la Circular externa No 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC.

FECHA: 29 de Abril de 2025

Elaboró:

OSCAR

JAMITH

HUERTAS

PABON

OSCAR JAMITH HUERTAS PABON

PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-80541948

Firmado digitalmente por OSCAR
JAMITH HUERTAS PABON
Fecha: 2025.05.07 07:19:46 -05'00'

NELSON JAVIER MORALES MELO

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-80236711

Firmado digitalmente por
c3c501bc-
deb8-4309-
a93b-88dc855ef67f
Fecha: 2025.05.06 18:50:57
-05'00'

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89

RT N° 51441C

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$432,266,610
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$432,266,610
DAÑO EMERGENTE	\$6,568,923
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$6,568,923
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$438,835,533
SON: CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 29 de Abril de 2025

ELBA NAYIBE
NÚÑEZ ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA
NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2025.05.07 14:53:24
-05'00'

ELBA NAYIBE NUNEZ ARCINIEGAS
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

NELSON JAVIER MORALES MELO

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-80236711

c3c501bc-
deb8-4309-
a93b-88dc855ef67f
Firmado digitalmente por
c3c501bc-deb8-4309-
a93b-88dc855ef67f
Fecha: 2025.05.06 18:51:14
-05'00'

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89

RT N° 51441C

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C

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

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C
Avalúo Comercial	\$432,266,610		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$1,296,800
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$246,392
Copias (19 páginas)	12	\$5,000	\$60,000
IVA Copias (19%)	19%		\$11,400
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$142,800
Recaudo a Terceros			\$47,800
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$146,500	\$146,500
Gastos Escrituración			\$1,880,292
Porcentaje a aplicar	100%		\$1,880,292
Total Gastos de Escrituración			\$1,880,292
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	1.14%		\$4,927,839
Sistematización y Conservación documental	2%		\$98,557
Porcentaje a aplicar	50%		\$2,513,198
Total Gastos Registro			\$2,513,198
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$4,322,666
Porcentaje a aplicar	50%		\$2,161,333
Costos Administrativos	50%	\$28,200	\$14,100
Total Gastos Beneficencia			\$2,175,433
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$6,568,923

Fuente: Resolución No 00376 del 19 de enero de 2024 y No 00773 del 26 de enero de 2024 . Expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89

RT N° 51441C

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C

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

Fuente: ENERGIA: Tarifas Condensa vigencia febrero 2024
GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2024
EAAB: Resolución No 0371 del 31 de mayo de 2023

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89

RT N° 51441C

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89
RT N° 51441C**

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89
RT N° 51441C

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C

ANEXO D: LUCRO CESANTE

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89
RT N° 51441C

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89

RT N° 51441C

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C

METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES

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

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

2. DAÑO EMERGENTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07

V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89

RT N° 51441C

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C

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

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

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles y/o maquinaria, retiro y su embalaje.

- Traslado a un lugar del mismo municipio en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición o trasteo al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles o maquinaria. Si la actividad que se desarrolla en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89

RT N° 51441C

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C

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

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%”.

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

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

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

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

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

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

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

3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 89

RT N° 51441C

Dirección	AC 13 62 14		
CHIP	AAA0074SXCX	Registro Topográfico	51441C

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

