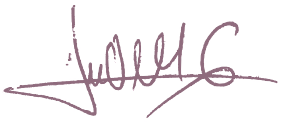
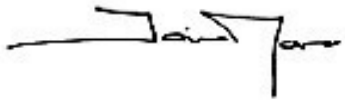
FORMATO		
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS		
CÓDIGO	**PROCESO**	**VERSIÓN**
FO-GP-18	Gestión Predial	3

Datos de apoyos a la supervisión

Nombre del avaluador que realiza el control de calidad:	Jairo Guiovanni Mora Alvarado
Contrato de prestación de servicios:	IDU -724- 2025
Tarjeta profesional del avaluador que practica el control de calidad:	A2222015-79953425
Registro del avaluador que practica el control de calidad:	AVAL-79953425
Nombre del avaluador que aprueba el control de calidad:	Néstor Andrés Villalobos Caro
Contrato de prestación de servicios:	IDU-1103-2025
Tarjeta profesional del avaluador que aprueba el control de calidad:	2522209719CND
Registro del avaluador que aprueba el control de calidad:	AVAL - 79841075

	
Firma del avaluador que aprueba el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo	**Firma del avaluador que práctica 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 1526-2022
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T:	RT 55160
Acta de comité de aprobación de avalúo:	Acta de comité No. 52
Fecha del acta de aprobación de avalúo:	26/03/2024
Fecha de aprobación de avalúo:	20/03/2024

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.

Igualmente, es preciso manifestar que para realizar este pronunciamiento, se dio el proceso de debida diligencia, esto es, la

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

N.º	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		

FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS			
CÓDIGO	**PROCESO**	**VERSIÓN**	
FO-GP-18	Gestión Predial	3	

21	Limites superior e inferior	x		
22	Dotación de infraestructura de servicios	x		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			x
24	Estratificación	x		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	x		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	x		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	x		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	x		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	x		
30	Número de pisos de la construcción.	x		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			x
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			x
33	Consideraciones para la estimación de valor.	x		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	x		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	x		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	x		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			x
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	x		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	x		
40	Tasación lucro cesante y daño emergente	x		

DIAGNÓSTICO

Número de radicación del avalúo: **202552600386472**

Fecha solicitud revisión: **14/03/2025**

Fecha solicitud impugnación:

Fecha recibo impugnación:

Resultado final de la verificación:		SI	NO
	Avalúo APROBADO	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:

202552600386472

Fecha de Radicado:	13-03-2025	**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 / 3143815811
Departamento:	Bogotá DC	**Municipio:**	Bogotá
Correo electrónico:	avaluoscomercales@catastratobogota.gov.co	**No Contrato / Convenio:**	
Asunto:	2025EE9844 REVISION AV 2025 2 RT 55160		
Anexos:	Hay 2 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 11-03-2025 17:15:05
Al Contestar Cite Este Nr.:2025EE9844 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
ASUNTO: RTA REVISION DE AVALUO: 2025-2 RAD.UAECD. 2025ER2639
OBS: RAD. 202532500145991

Doctor(a)
ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
Calle 22 Nº 6 - 27
Bogotá D.C.
Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2025-2 RT 55160
Radicado Cliente 202532500145991
Radicado UAECD 2025ER2639

Referencia: Proyecto Proyectos IDU - Contrato 1526-2022

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2025-2 del predio identificado con RT 55160, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 55160

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Áreas terreno, construcción y anexos	1. Verificar en folio 11 descripción técnica de la cubierta, toda vez que se registra teja de zinc sobre estructura en madera, sin embargo, consultado el registro fotográfico del avalúo se observa teja en fibrocemento 2. Ajustar operación aritmética del valor comercial de la construcción de las ofertas propuestas, toda vez que el valor comercial por metro cuadrado depreciado está calculado con centavos, por este este hecho se obtiene como resultado un valor distinto al digitado en el cuadro del folio 16, y esto hace que varie el resultado estadístico de la siguiente manera: ** imagen oficio** ** imagen oficio** 3. Ajustar el presupuesto de tipología para la construcción segundo piso, toda vez que se calcula

	para un área construida de 136,08m2 esto como resultado de dividir el costo directo total $ 131.093.935 entre el costo unitario por m2 $964.000, no obstante, el área construida a valorar en segundo piso tiene un área de 44,59m2, de esta manera el rango de área construida utilizado por tipología constructiva no es semejante al área valorada

RESPUESTA 1. Teniendo en cuenta el registro fotográfico que hace parte integral del avalúo comercial entregado, que a su vez obedece la inspección técnica de avalúo realizada al predio objeto de estudio, se ratifica la información consignada, por lo cual no hay lugar a modificaciones.

2. En atención a la solicitud se modifica la información de la tabla del folio 16, se debe indicar que en el proceso estadístico adoptado se implementaron valores redondeados, una vez realizado el ajuste de forma, se verifica que el valor comercial adoptado no varía.

3. En primera instancia se debe indicar que el área de cada una de las tipologías edificatorias corresponde a intervalos de área tipo que, junto con las demás características como cimentación, cubierta, estructura y acabados, permiten la identificación y clasificación de construcciones a valorar, sin embargo, este presupuesto posteriormente es modificado para adaptarse específicamente a las características presente al momento de la vista.

Dado lo anterior, en el calculo del avalúo comercial entregado, específicamente en la determinación de valores de construcción, se analizaron todos los aspectos y características que intervienen en el mismo, es importante tener en cuenta que la construcción del segundo piso no es una construcción independiente, esto quiere decir que comparte la cimentación y estructura del primer piso y que además, de manera global conforman una casa de dos pisos, con un área total construida de 122.59 m².

En este sentido, no es pertinente implementar en el cálculo del valor del segundo piso un presupuesto de obra para una construcción de 44.59m² y de un nivel, ya que realmente se está valorando dicha porción de área en una construcción de dos niveles y con un total de área construida de 122m².

SOLICITUD 2

Corrección técnica de indemnización. Validar calculo de indemnización	Si el valor comercial del predio cambia se solicita realizar los cálculos que haya lugar en las variables de Lucro Cesante y Daño Emergente.

RESPUESTA 2. Se ratifica el valor comercial.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2025.03.13 11:24:38 -05'00'

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

Elaboró: SERGIO ALEJANDRO NIÑO CARRANZA
Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ
Anexo: Informe

2025 - 2

RT No 55160

DIRECCIÓN INMUEBLE

KR 45 81A 04 SUR

ALCALDÍA 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:	2024 - 1216254 del 25 de Noviembre de 2024
1.3. TIPO DE AVALÚO:	Adquisición Total
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5. CHIP:	AAA0244SOWF
1.6. CÉDULA CATASTRAL:	002431891600000000
1.7. SECTOR CATASTRAL:	002431 - POTOSI
1.8. DESTINO ECONÓMICO:	Residencial
1.9. FECHA VISITA:	04/12/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

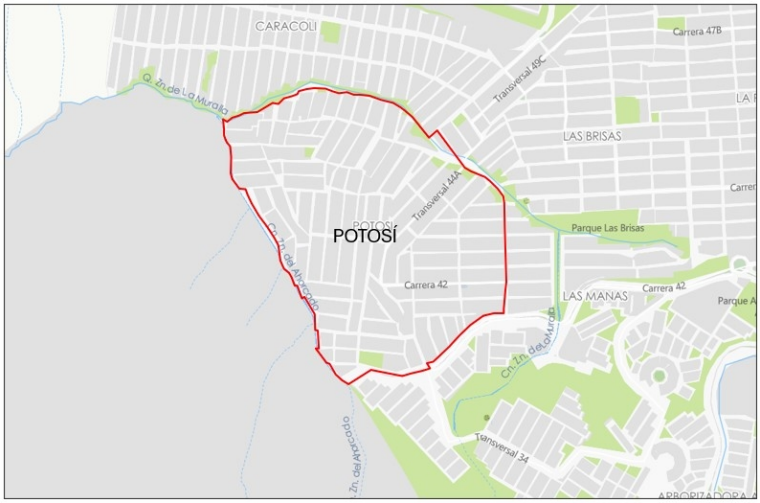
2.1. PROPIETARIO:	No aplica
2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°:	No Aplica
2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:	050S40613698

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 55160 de Julio de 2024
AREAS	Registro topográfico No. 55160 de Julio de 2024
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica - SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2024 - 1216254

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Ubicación Sector Catastral. Fuente: http://sigc.catastrobogota.gov.co/

4.1. DELIMITACIÓN

Este sector catastral (Potosí - 002431) se ubica en la Unidad de Planeamiento Local denominada Arborizadora - 3, de la ciudad de Bogotá D.C.

- Por el norte: Con la Carrera 47 y la Calle 77D Sur, que lo separa del Sector Catastral Caracolí (Código Catastral 002445).

- Por el oriente: Con la Calle 77 Sur, que lo separa del Sector Catastral Las Brisas (Código Catastral 002430).

- Por el occidente Con la Calle 83 Sur, que lo separa del Sector Catastral Ciudad Bolívar (Código Catastral 002453).

- Por el sur: Con la Carrera 39, que lo separa del Sector Catastral Las Manas (Código Catastral 002520) y con la Transversal 37, que lo separa del sector catastral Arborizadora Alta (Código Catastral 002569).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial desarrollada en viviendas entre 1 y 4 pisos de altura. El comercio se desarrolla principalmente en los primeros pisos y especialmente por el corredor de la Calle 79 Sur. Se destacan sitios de interés cercanos como el Parque La Bombonera, La Institución Educativa Cerros del Sur y el Parque Mirador.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente se considera baja. Es un sector moderadamente consolidado en el área de actividad residencial y de comercio vecinal; donde se atienden las necesidades diarias de los habitantes del vecindario. Se presentan algunas construcciones nuevas mediante el sistema de autoconstrucción, a su vez se observan procesos de remodelación o adecuación de las edificaciones existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de estudio tiene asignado estrato socioeconómico 1 en atención al Decreto 551 de 2019 "Por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C. para los inmuebles residenciales de la ciudad", se aclara que el estrato socioeconómico 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 condiciones de acceso al sector es regular, debido a que cuenta con vías pero no todas se encuentran pavimentadas. El transporte público (Sistema Integrado de Transporte Público) presta el servicio en una algunas zonas del sector. El transito vehicular de particulares es moderado.

Las principales vías de ingreso al sector son la Avenida Calle 61 Sur (Avenida Ciudad de Villavicencio) (Oriente - Occidente), la Transversal 60 (Norte - Sur); vías pavimentadas de doble calzada que comunican el sector con el resto de la ciudad. Al interior del sector las vías de mayor relevancia son: la Diagonal 77 Sur y la Transversal 44A, ambas vías de una calzada, dos carriles, doble sentido, pavimentadas, por las cuales circula el transporte público de acceso y salida.

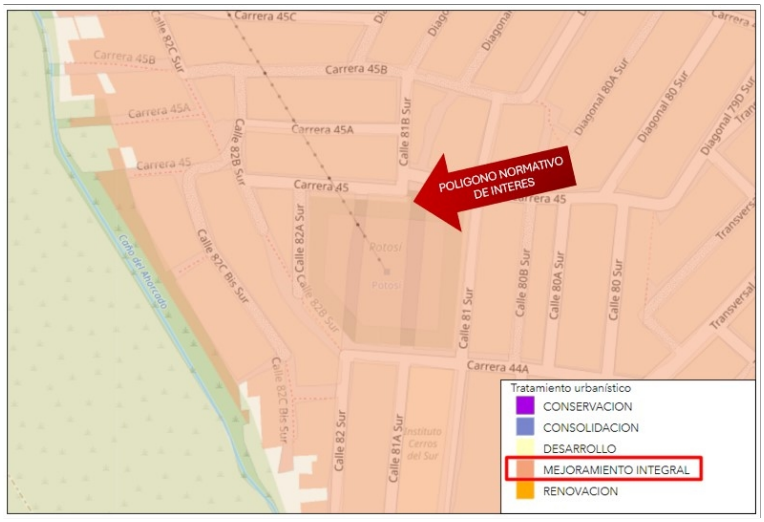
4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

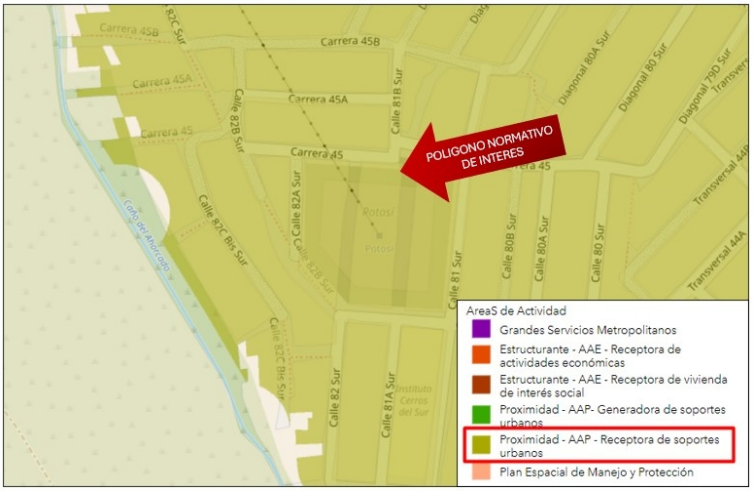
Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá-POT, el predio objeto de avalúo se reglamenta:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	3 ARBORIZADORA
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad de Proximidad -AAP - Receptora de soportes urbanos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Mejoramiento Integral
INDICE BASE	En el artículo 338 se establecen las condiciones volumétricas a considerar para la definición las alturas máximas.
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	Según el plano CU-5.5 Dimensionamiento de antejardines, el predio no presenta un área mínima de dimensión de antejardines.



Tratamiento Urbanístico. Fuente: https://sinupot.sdp.gov.co/visor/#

5.1. USOS PRINCIPALES



Área de Actividad. Fuente: https://sinupot.sdp.gov.co/visor/#

En virtud de lo establecido en el Articulo 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 de Proximidad el cual cuenta como uso principal, el uso residencial unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y colectiva.

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 de Proximidad el cual contempla los siguientes usos complementarios:

- Comercio y servicios Tipo 1 (Área construida menor a 500 m2) y Tipo 2 (Área construida entre 500 y 4.000 m2).
- Servicio de oficinas y servicios de hospedaje para todos los tipos.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

En virtud de lo establecido en el Articulo 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 de Proximidad el cual contempla los siguientes usos restringidos o prohibidos:

- Comercio y servicios Tipo 3 (Áreas mayores a 4.000 m2).
- Servicios al Automóvil para todos los tipos.
- Servicios Especiales para todos los tipos.
- Servicios Logísticos para todos los tipos.
- Producción Artesanal para todos los tipos.
- Industria Liviana para todos los tipos.
- Industria Mediana para todos los tipos.
- Industria Pesada para todos los tipos.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Nota: Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo con 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 ambiéntales (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.

El inmueble hace parte del plano aprobado CB338_4-14, del desarrollo Jerusalén - Resolución de legalización N°394 del 01/10/2002 - Por lo anterior, se establece que el predio ha concluido su proceso de urbanización, es decir se tipifica como un Predio Urbanizado.

De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.5 Reservas de la estructura funcional y del cuidado, el predio NO se encuentra sobre un área de Reserva Vial. 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 (Articulo 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 CU-5 7-Instrumentos de Planificación Complementaria (Artículo 279 del Dcto 555 de 2021), el predio NO se encuentra suscrito en ninguna área de delimitación preliminar de Planes Parciales.

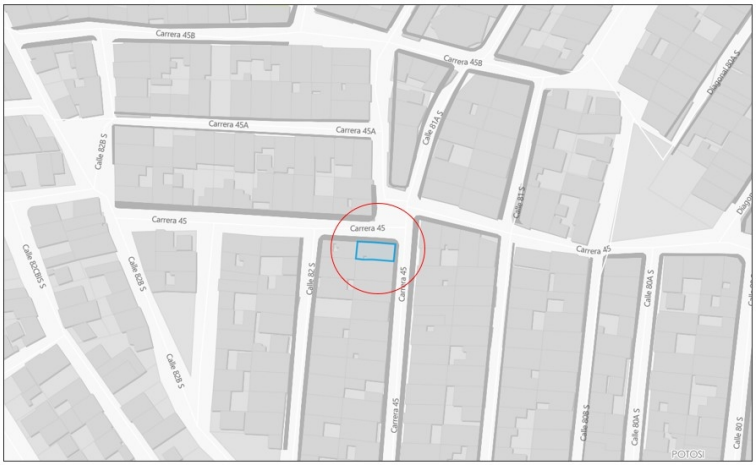
De acuerdo con lo establecido en el plano CG-7-Actuaciones estratégicas (Artículo 478 del Dcto 555 de 2021), el predio NO se encuentra suscrito en una actuación estratégica.

.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

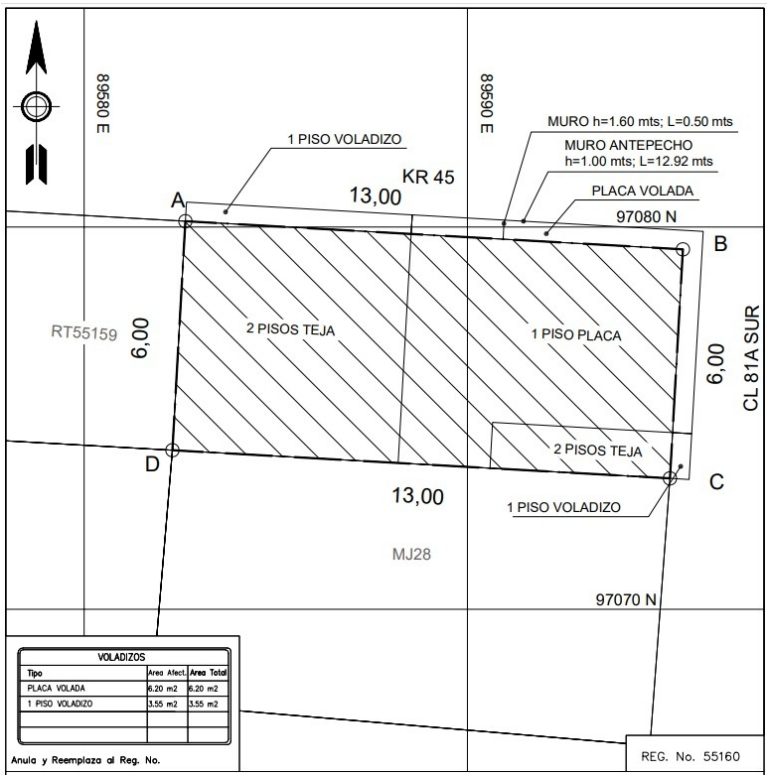
El inmueble corresponde a un predio de forma rectangular y disposición esquinera en la manzana que lo contiene, con un frente de 6.00 m., sobre la Calle 81A Sur y 13.00 m., sobre la Carrera 45, sobre él se levanta una construcción de dos pisos.



Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/#

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

- Norte: 13.00 m., con la Carrera 45
- Sur: 13.00 m., con la Propiedad Particular con el CHIP AAA0019DKEP
- Oriente: 6.00 m., con la Calle 81A Sur
- Occidente: 6.00 m., con el RT N°55159



Fuente: Registro Topográfico No. 55160

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía inclinada

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Rectangular

6.5. FRENTE

6.00 m., con la Calle 81A Sur y 13.00 m., con la Carrera 45

6.6. FONDO

13.00 m.

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	78.00
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	**78.00**

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Construcción de uso residencial de dos pisos de altura; se trata de una edificación destinada para vivienda, desarrollada por sistema de auto construcción.

La construcción fue desarrollada progresivamente, por lo cual primer y segundo piso cuentan con una vetustez diferente. Dado lo anterior, se desagrega la construcción para la depreciación y posterior liquidación.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Se presume zapatas.
ESTRUCTURA	Primer piso: Aporticada con vigas y columnas en ferroconcreto. Segundo piso: Muros de carga
CUBIERTA	Teja de zinc sobre estructura de madera, parcialmente en placa de concreto.
ACABADOS	
FACHADA	Sencilla en dos planos; el primer piso cuenta con acabados en pañete y pintura, el segundo piso con ladrillo tipo bloque a la vista.

MUROS	Ladrillo tipo bloque con acabado final en estuco plano y pintura.
DESCRIPCIÓN PISOS	Pisos enchapados en baldosa de cerámica decorada.
CIELO RASO	Segundo piso: Láminas de PVC.
COCINA	Primer piso: Pisos enchapados en baldosa de cerámica decorada, muros en ladrillo tipo bloque con acabado final en estuco y pintura, cuenta con salpicadero enchapado en baldosa de cerámica, mesón de concreto enchapado acorde con el acabado del salpicadero y poceta incrustada en acero inoxidable. Segundo piso: Pisos y muros enchapados a 3/4 de altura en cerámica decorada, cuenta con mesón de concreto enchapado acorde con el acabado de los muros y poceta incrustada en acero inoxidable.
BAÑO	Primer piso: Pisos enchapados en baldosa de cerámica decorada, muros enchapados en baldosa de cerámica a 3/4 de altura, cuenta con tres servicios; sanitario de línea sencilla, lavamanos empotrado y zona húmeda. Segundo piso: Pisos y muros enchapados en baldosa de cerámica, cuenta con tres servicios; sanitario de línea ahorradora, lavamanos empotrado y zona húmeda.
PUERTAS INTERNAS	Marquetería y puertas en madera entamborada.
PUERTAS EXTERNAS	Marquetería, puertas y portón en lámina metálica doblada, vidrios en cristal plano y reja de seguridad en hierro forjado.
VENTANERIA	Marquetería en lámina metálica, reja de seguridad en acero forjado y vidrios en cristal martillado.
ENTREPISO	Placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Primer piso: Sala comedor, cocina, baño, habitación y garaje. Segundo piso: Cocina, baño, habitación, zona de ropas y terraza.
EDAD (Vetustez)	Primer piso: 29 Años. Segundo piso: 13 Años
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
SEGUNDO PISO	13	44.59	44.59	0	44.59
PRIMER PISO	29	78	78	0	78

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
PLACA VOLADA	M2	6.20
MURO	M2	0.80
MURO ANTEPECHO	M2	12.92

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto del avalúo, en particular del lote de terreno, se aplicó el método de Comparación o de Mercado, según la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Dicha norma en su artículo 1 versa lo siguiente:

ART.1 - MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o de transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al 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, restandole la depreciación acumulada.

Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Los costos de reposición a nuevo fueron calculados mediante análisis de precios unitarios realizados por la UAECD y se aplicó solo la depreciación por estado de conservación sin tener en cuenta la depreciación física (asociada a la edad y porcentaje de vida). De acuerdo con la normativa vigente se aplica la tabla de Heidecke, donde se categoriza el estado de conservación sin tener en cuenta la edad de la construcción.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Con el fin de estructurar una base comparativa asociada a la disponibilidad de inmuebles, que permita generar análisis enfocados a definir el valor de la unidad en estudio dentro de un contexto sectorial, se consolidó un estudio de mercado de inmuebles con características similares dentro del Sector denominado Potosí y sectores aledaños como Caracolí.

Esta herramienta permite realizar análisis valuatorios dentro del método comparativo, a niveles de condiciones propias de las unidades y sobre todo con relación a la disposición de infraestructura y equipamiento colectivo.

Es importante tener en cuenta las características del predio objeto de avalúo, se trata de un inmueble ubicado al interior del barrio; se trata de un sector residencial caracterizado por construcciones de vivienda desarrolladas mediante autoconstrucción entre uno y 4 pisos.

Para la determinación del valor de terreno, se analizó el mercado inmobiliario identificado en la zona donde se inscribe el predio objeto de estudio, en total se incluyeron cuatro (4) datos de

predios en venta que se consideran comparables con el objeto de estudio, de acuerdo con el análisis de áreas, localización, norma urbanística entre otras, los cuales se describen a continuación:

El predio con dirección TV 50 77A 27 SUR corresponde a un predio con un área de terreno de 68,40 m², ubicado en el Sector Caracolí, con una construcción de tres pisos, sobre vía pavimentada, para esta oferta se depura un valor unitario de terreno de $881.279 por m².

La oferta con dirección DG 80 SUR 45 21 corresponde a un predio con un área de terreno de 81,10 m², ubicado en el Sector Potosí, con una construcción de tres pisos, sobre vía pavimentada, para esta oferta se depura un valor unitario de terreno de $886.902 por m².

La oferta con dirección TV 44A 78A 05 SUR corresponde a un predio con un área de terreno de 74,50 m², ubicado en el Sector Potosí, con una construcción de dos pisos, sobre vía pavimentada, para esta oferta se depura un valor unitario de terreno de $837.918 por m².

El predio con dirección CL 81 SUR 42 38 corresponde a un predio con un área de terreno de 47,40 m², ubicado en el Sector Caracolí, con una construcción de tres pisos, sobre vía pavimentada, para esta oferta se depura un valor unitario de terreno de $879.768 por m².

Teniendo en cuenta que, los predios anteriormente descritos cuentan con características físicas similares y comparables con el predio objeto de avalúo, en lo referente a las variables formadoras de valor del suelo como lo son: el formato predial, la ubicación y accesibilidad con respecto a ejes vehiculares de mayor relevancia, la reglamentación urbanística y la actividad socioeconómica que se desarrolla en los inmuebles, entre otras.

Se determina elaborar el siguiente procesamiento estadístico con las ofertas mencionadas, donde se obtienen valores de terreno en el rango de $894.042y $848.891, con un promedio de $871.467 y un coeficiente de variación de 2,59%, que se acoge a la reglamentación valuatoria vigente.

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
DG 80 SUR 45 21	$350,000,000.00	$320,000,000.00	8.57%	81.80	$1,073,000.00	81.10	$886,901.73
				81.19	$973,000.00		
				41.00	$1,156,000.00		
				41.00	$827,000.00		
TV 44A 78A 05 SU	$250,000,000.00	$230,000,000.00	8.00%	73.50	$980,000.00	74.50	$837,918.12
				83.30	$1,147,000.00		
CL 81 SUR 42 38	$167,000,000.00	$157,000,000.00	5.99%	103.50	$1,114,000.00	47.40	$879,767.93
TV 50 77A 27 SUR	$230,000,000.00	$215,000,000.00	6.52%	138.00	$850,000.00	68.40	$881,279.24
				74.10	$505,000.00		

PROMEDIO	**$871,466.76**
DESVIACION ESTANDAR	**$22,575.38**
COEFICIENTE DE VARIACION	**2.59%**
LIMITE SUPERIOR	**$894,042.14**
LIMITE INFERIOR	**$848,891.37**
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	**1.49**

Con respecto a la localización de los predios en oferta, se observa que los predios se localizan en el Sector Potosí y el Sector Caracolí, estos cuentan con características comparables con las propias del bien inmueble objeto de valúo.

Teniendo en cuenta que el predio objeto de análisis se encuentra sobre un eje vial pavimentado y en zona interna del barrio; características similares a las de los predios incluidos en el procesamiento estadístico, se determina adoptar como valor unitario de terreno $871.000. valor cercano al promedio del procesamiento estadístico elaborado.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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:

Vc = {Ct - D} + Vt

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción.

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

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 CONSER-VACIÓN	DEPRE-CIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN ($/m2)	VALOR REPOSICIÓN ($/m2)	VALOR ADOPTADO ($/m2)
SEGUNDO PISO	44.59	13	70	18.57%	2	13.26%	$127,826.40	$964,000.00	$836,000.00
PRIMER PISO	78.00	29	100	29.00%	3	33.42%	$456,851.40	$1,367,000.00	$910,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

El valor adoptado para el anexo constructivo, aplicando el ejercicio de depreciación para construcciones por el factor de Heidecke y su correspondencia al estado de conservación, multiplicando así el factor asociado a la conservación por el valor unitario del anexo a nuevo se obtiene los siguientes valores:

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
PLACA VOLADA	M2	2	2.52%	$9,324.00	$370,000.00	$361,000.00
MURO	M2	2	2.52%	$6,022.80	$239,000.00	$233,000.00
MURO ANTEPECHO	M2	2	2.52%	$5,342.40	$212,000.00	$207,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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, la cual permite conectividad con el resto de la ciudad.

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

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

Las áreas fueron tomadas del Registro Topográfico suministrado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, como parte de los insumos fundamentales anexos a la radicación de solicitud de avalúo comercial.

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

Los datos de área y características propias de los inmuebles que hacen parte de las ofertas utilizadas para este avalúo, corresponden a las aportadas por el oferente del inmueble.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 45 81A 04 SUR CHIP: AAA0244SOWF

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	78.00	$871,000	$67,938,000
SEGUNDO PISO	M2	44.59	$836,000	$37,277,240
PRIMER PISO	M2	78.00	$910,000	$70,980,000
PLACA VOLADA	M2	6.20	$361,000	$2,238,200
MURO	M2	0.80	$233,000	$186,400
MURO ANTEPECHO	M2	12.92	$207,000	$2,674,440
AVALÚO TOTAL				**$181,294,280**

SON: CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 03 de Enero de 2025

Elaboró:

SERGIO ALEJANDRO NIÑO CARRANZA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-1032486906

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

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

Anexos:

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-1216254	**Nomenclatura:** KR 45 81A 04 SUR	
Código Sector: 002431891600000000	**Barrio:** POTOSI	**Fecha Visita:** 04-DEC-24
Número Avalúo: 2025 - 2	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55160

Entorno - Calle 81A Sur

Entorno - Carrera 45

Fachada

Fachada

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-1216254	**Nomenclatura:** KR 45 81A 04 SUR	
Código Sector: 002431891600000000	**Barrio:** POTOSI	**Fecha Visita:** 04-DEC-24
Número Avalúo: 2025 - 2	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55160

Vista Interna - Primer piso

Cocina - Primer piso

Vista Interna - Primer piso

Vista Interna - Primer piso

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-1216254	**Nomenclatura:** KR 45 81A 04 SUR	
Código Sector: 002431891600000000	**Barrio:** POTOSI	**Fecha Visita:** 04-DEC-24
Número Avalúo: 2025 - 2	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55160

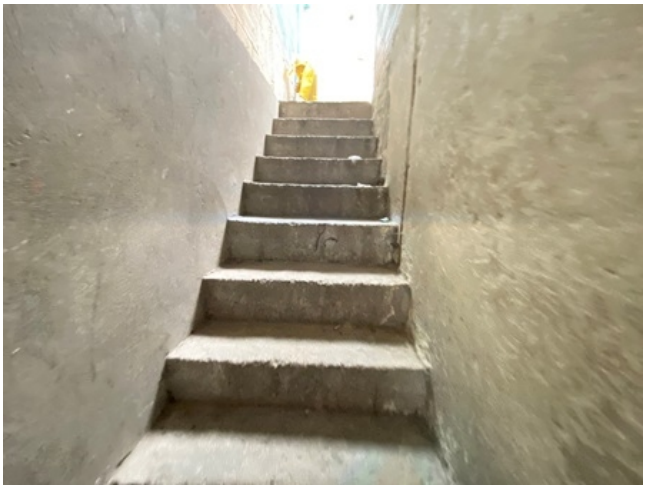
Baño - Primer piso

Habitación - Primer piso

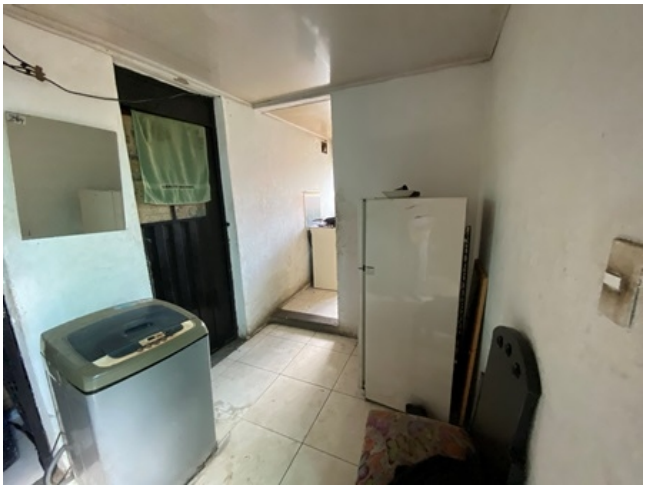
Habitación - Primer piso

Garaje - Primer piso

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-1216254	**Nomenclatura:** KR 45 81A 04 SUR	
Código Sector: 002431891600000000	**Barrio:** POTOSI	**Fecha Visita:** 04-DEC-24
Número Avalúo: 2025 - 2	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55160



Acceso - Segundo piso



Vista Interna - Segundo piso

Cocina - Segundo piso

Baño - Segundo piso

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-1216254	**Nomenclatura:** KR 45 81A 04 SUR	
Código Sector: 002431891600000000	**Barrio:** POTOSI	**Fecha Visita:** 04-DEC-24
Número Avalúo: 2025 - 2	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55160

Zona de ropas - Segundo piso

Terraza - Segundo piso

Placa domiciliaria

Medidor de energía

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-1216254	**Nomenclatura:** KR 45 81A 04 SUR	
Código Sector: 002431891600000000	**Barrio:** POTOSI	**Fecha Visita:** 04-DEC-24
Número Avalúo: 2025 - 2	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55160

Medidor de gas

Medidor de agua

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 2

RT N° 55160

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	TV 50 77A 27 SUR	$ 230,000,000	6.52%	$ 215,000,000	68.4	$ 881,279.24	138.00	$ 850,000	$ 117,300,000	CARLOS	3132480493	10-NOV-24	CASA DE DOS PISOS MAS TERRAZA CUBIERTA, CUENTA CON TRES APARTAMENTOS INDEPENDIENTES DISTRIBUIDOS ENTRE EL PRIMER Y SEGUNDO PISO, LOS APTOS CUENTAN CON COCINA (ANTIGUA) EN MESÓN DE CONCRETO, BAÑOS CON BALDOSA Y PUERTAS EN MADERA ENTAMBORADA	
								74.10	$ 505,000	$ 37,420,500					
2	CASA	CL 81 SUR 42 38	$ 167,000,000	5.99%	$ 157,000,000	47.4	$ 879,767.93	103.50	$ 1,114,000	$ 115,299,000	CRISTIAN FIERRO	3229492243	10-NOV-24	CASA REMODELADA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS, MÁS TERRAZA, DISPONE DE UN GARAJE CON CAPACIDAD PARA UN VEHÍCULO, CUENTA CON CUATRO HABITACIONES CON ILUMINACIÓN NATURAL, DOS BAÑOS Y UNA TERRAZA QUE ESTÁ UBICADA EN EL NIVEL SUPERIOR, NO ES CUBIERTA.	
3	CASA	DG 80 SUR 45 21	$ 350,000,000	8.57%	$ 320,000,000	81.1	$ 886,901.73	81.80	$ 1,073,000	$ 87,771,400	EDDISON PELÁEZ	3028405944	10-NOV-24	CASA DE TRES PISOS, CUENTA CON UN APARTAMENTO DE DOS HABITACIONES, GARAJE Y UN BAÑO EN EL PRIMER PISO, EN EL SEGUNDO PISO CUENTA CON DOS APARTAMENTOS INDEPENDIENTES, EL TERCER PISO CUENTA CON UN APARTAMENTO INDEPENDIENTE, EL 50% CORRESPONDE A TERRAZA CUBIERTA CON ZONA DE LAVADO PARA CADA APTO, EL TERCER PISO FUE CONSTRUIDO HACE TRES AÑOS, EL ÁREA NO SE ENCUENTRA INCORPORADA Y FUE SUMINISTRADA POR EL PROPIETARIO	
								81.19	$ 973,000	$ 78,997,870					
								41.00	$ 1,156,000	$ 47,396,000					
								41.00	$ 827,000	$ 33,907,000					

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

Código Postal: 111311

Certificate No LAT-1022

BOGOTÁ

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 2

RT N° 55160

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
4	CASA	TV 44A 78A 05 SUR	$ 250,000,000	8.00%	$ 230,000,000	74.5	$ 837,918.12	73.50	$ 980,000	$ 72,030,000	OSCAR SUÁREZ	3138795596	10-NOV-24	CASA DE DOS PISOS CON DOS LOCALES COMERCIALES, UN APARTAESTUDIO Y UN APARTAMENTO. EN EL PRIMER NIVEL, SE ENCUENTRAN LOS DOS LOCALES Y EL APARTAESTUDIO QUE INCLUYE UNA HABITACIÓN, BAÑO, COCINA Y ÁREA DE ESTAR. EL SEGUNDO PISO CONSISTE EN UN APARTAMENTO CON SALA COMEDOR, COCINA, TRES HABITACIONES, BAÑO Y ZONA DE ROPAS.	
								83.30	$ 1,147,000	$ 95,545,100					

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

Código Postal: 111311

Certificate No LAT-1022

BOGOTÁ

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA			
Placa voladizo			
Capítulo	**Descripción**		**Total capítulo**
1	PRELIMINARES DE OBRA	$	0.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$	0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$	0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$	370,213.31
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$	0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	$	0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	$	0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$	0.00
9	CUBIERTA	$	0.00
10	PISOS Y ACABADOS	$	0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$	0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$	0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$	0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$	0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	$	0.00
16	CERRAJERÍA	$	0.00
17	EXTERIORES	$	0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	$	0.00
19	PERSONAL	$	0.00
COSTO DIRECTO		$	370,213.31
COSTO UNITARIO D		$	370,213.31
COSTO UNITARIO I		$	0.00
COSTO TOTAL		$	370,213.31
VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m2)		$	370,000.00

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción Vivienda NPH. Armazón: Concreto (vigas-columnas). Acabado muros: Pañetado. Cubierta: Placa. Número de pisos: Un piso.		
Capítulo	**Descripción**	**Total capítulo**
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 1,538,004.40
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 8,652,169.39
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 2,157,846.41
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 26,045,659.38
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 12,358,066.17
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	$ 4,111,137.40
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	$ 8,848,334.38
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 1,845,153.00
9	CUBIERTA	$ 11,810,604.00
10	PISOS Y ACABADOS	$ 3,290,067.48
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 2,487,013.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 1,249,892.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 1,884,034.55
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 226,907.15
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ 3,214,155.46
16	CERRAJERÍA	$ 713,985.00
17	EXTERIORES	$ 4,145,174.04
18	ASEO Y MAQUINARIA	$ 1,306,163.61
19	PERSONAL	$ 10,710,743.41
COSTO DIRECTO		$ 106,595,110.23
COSTO UNITARIO D		$ 1,366,603.98
COSTO UNITARIO I		$ 0.00
COSTO TOTAL		$ 1,366,603.98
VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m2)		$ 1,367,000.00

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción con armazón en muros de carga. Con acabados y cubierta en teja. Número de pisos: Dos pisos.		
Capítulo	**Descripción**	**Total capítulo**
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 1,962,424.40
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 13,212,103.15
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 2,461,064.95
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 24,590,352.33
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 24,168,456.90
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	$ 4,017,090.80
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	$ 9,739,831.28
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 1,708,305.00
9	CUBIERTA	$ 6,841,388.50
10	PISOS Y ACABADOS	$ 4,927,317.27
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 2,487,013.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 1,632,918.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 2,222,954.30
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 451,564.70
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ 7,323,535.91
16	CERRAJERÍA	$ 795,891.00
17	EXTERIORES	$ 4,145,174.04
18	ASEO Y MAQUINARIA	$ 2,340,434.25
19	PERSONAL	$ 16,066,115.12
COSTO DIRECTO		$ 131,093,934.89
COSTO UNITARIO D		$ 963,925.99
COSTO UNITARIO I		$ 0.00
COSTO TOTAL		$ 963,925.99
VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m2)		$ 964,000.00

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA			
Muro antepecho			
Capítulo	**Descripción**		**Total capítulo**
1	PRELIMINARES DE OBRA	$	3,073.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$	0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$	0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$	27,326.17
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$	179,302.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	$	0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	$	0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$	0.00
9	CUBIERTA	$	0.00
10	PISOS Y ACABADOS	$	0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$	0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$	0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$	0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$	0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	$	0.00
16	CERRAJERÍA	$	0.00
17	EXTERIORES	$	0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	$	2,097.01
19	PERSONAL	$	0.00
COSTO DIRECTO		$	211,798.18
COSTO UNITARIO D		$	211,798.18
COSTO UNITARIO I		$	0.00
COSTO TOTAL		$	211,798.18
VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m2)		$	212,000.00

DESCRIPCIÓN
MURO

Presupuesto de Obra por Capítulos			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	
1	PRELIMINARES DE OBRA	$	15.400,98
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$	69.608,42
3	INSTALACIONES SANITARIAS	$	-
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$	54.652,33
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$	94.719,00
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$	-
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$	-
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$	-
9	CUBIERTAS	$	-
10	ENCHAPES Y PISOS	$	-
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$	-
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$	-
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$	-
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$	-
15	PINTURAS Y ESTUCO	$	-
16	CERRAJERÍA	$	-
17	EXTERIORES	$	-
18	ASEO Y LIMPIEZA	$	4.258,01
19	PERSONAL DE OBRA	$	-
	COSTO DIRECTO	$	238.638,74
	COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m^2)	$	238.638,74
	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m^2)(0%)	$	-
	COSTO TOTAL	$	238.638,74
	VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m^2)		**$ 239.000**

PIN de Validación: b6390aa4

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) SERGIO ALEJANDRO NIÑO CARRANZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032486906, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1032486906.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SERGIO ALEJANDRO NIÑO CARRANZA 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	Regimen
08 Feb 2021	**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	Regimen
08 Feb 2021	**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	Regimen
08 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Feb 2021	**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	Regimen
08 Feb 2021	**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	Regimen
08 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
08 Feb 2021	**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	Regimen
08 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
08 Feb 2021	**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	Regimen
08 Feb 2021	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 32 A # 25B - 38 APTO 410
Teléfono: 3155884223
Correo Electrónico: saninoc@outlook.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SERGIO ALEJANDRO NIÑO CARRANZA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1032486906

El(la) señor(a) SERGIO ALEJANDRO NIÑO CARRANZA 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

b6390aa4

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 dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: ab410a1a

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52433178, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Agosto de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52433178.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA 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	Regimen
26 Ago 2024	**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	Regimen
26 Ago 2024	**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	Regimen
26 Ago 2024	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
26 Ago 2024	**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	Regimen
26 Ago 2024	**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	Regimen
26 Ago 2024	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: DIAGONAL 77B # 119 - 68 AP 601
Teléfono: 3014315658
Correo Electrónico: ivonnecubides@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52433178

El(la) señor(a) IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA 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

ab410a1a

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 dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Mar 2017	**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	Regimen
30 Mar 2017	**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	Regimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Mar 2017	**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	Regimen
30 Mar 2017	**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	Regimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Mar 2017	**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	Regimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Mar 2017	**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	Regimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

b45e0adf

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 dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 2

RT N° 55160

Dirección	KR 45 81A 04 SUR		
CHIP	AAA0244SOWF	Registro Topográfico	55160

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL

Dirección	KR 45 81A 04 SUR	CHIP	AAA0244SOWF
Registro Topográfico	55160	Código Sector	002431 89 16 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S40613698

2. DAÑO EMERGENTE

ÍTEM	Subtotal ($)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	$7,063,346
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	$1,622,781
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	$52,500
2.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	$0
2.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	$0
2.8 - Gastos por Otros conceptos	$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	$8,738,627

3. LUCRO CESANTE

ÍTEM	Subtotal ($)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	$0
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos	$0
AVALÚO LUCRO CESANTE	$0

4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	$8,738,627

SON: OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE 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: 03 de Enero de 2025

Elaboró:

IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-52433178

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

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

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 2

RT N° 55160

Dirección	KR 45 81A 04 SUR		
CHIP	AAA0244SOWF	Registro Topográfico	55160

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	$181,294,280
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	**$181,294,280**
LUCRO CESANTE	$0
DAÑO EMERGENTE	$8,738,627
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	**$8,738,627**
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**$190,032,907**
SON: CIENTO NOVENTA MILLONES TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 03 de Enero de 2025

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2025.01.13 17:13:01 -05'00'

ELBA NAYIBE NUNEZ ARCINIEGAS
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

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

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

Dirección	KR 45 81A 04 SUR		
CHIP	AAA0244SOWF	Registro Topográfico	55160

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

Dirección	KR 45 81A 04 SUR		
CHIP	AAA0244SOWF	Registro Topográfico	55160
Avalúo Comercial		$181,294,280	

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

ESCRITURA

ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		$543,883
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		$103,338
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			$39,500
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	$146,500	$146,500
Gastos Escrituración			$976,021
Porcentaje a aplicar	150%		$1,464,032
Total Gastos de Escrituración			$1,464,032

REGISTRO

ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	1.023%		$1,854,640
Sistematización y Conservación documental	2%		$37,093
Porcentaje a aplicar	150%		$2,837,600
Total Gastos Registro			$2,837,600

BENEFICENCIA

ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficiencia (1,0%)	1%		$1,812,943
Porcentaje a aplicar	150%		$2,719,414
Costos Administrativos	150%	$28,200	$42,300
Total Gastos Beneficencia			$2,761,714

TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO	$7,063,346

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 Articulo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución IGAC 0898/2014.

Dirección	KR 45 81A 04 SUR		
CHIP	AAA0244SOWF	Registro Topográfico	55160

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	$237,009	$237,009
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 anden y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Anden en concreto o tableta.	1	$609,972	$609,972
Gas Natural	Suspensión definitiva	1	$775,800	$775,800
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				$1,622,781

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

Nota: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capitulo 3) y recibos de servicios públicos suministrados

Dirección	KR 45 81A 04 SUR		
CHIP	AAA0244SOWF	Registro Topográfico	55160

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	$70,000	$191.78	273.75	$52,500
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				$52,500

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 enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% del Impuesto Predial.
se liquida con Impuesto 2024, ya que a la fecha no se han emitido los impuestos prediales del año 2025.

Dirección	KR 45 81A 04 SUR		
CHIP	AAA0244SOWF	Registro Topográfico	55160

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	KR 45 81A 04 SUR		
CHIP	AAA0244SOWF	Registro Topográfico	55160

ANEXO D: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

Ingresos

Descripción	Canon mensual de Arrendamiento ($)	No. Meses	Subtotal
	$0		$0
SUBTOTAL INGRESOS POR MESES			$0

Egresos

Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
....	$0		$0
SUBTOTAL EGRESOS POR MESES			$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Ingresos

Descripción	Ingresos Mensuales ($)	No. Meses	Subtotal
	$0		$0
SUBTOTAL INGRESOS			$0

Egresos

Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
	$0		$0
SUBTOTAL EGRESOS			$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			$0

Fuente:

Nota:

Dirección	KR 45 81A 04 SUR		
CHIP	AAA0244SOWF	Registro Topográfico	55160

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTROS CONCEPTOS

Ingresos

Descripción	Ingresos Mensuales ($)	No. Meses	Subtotal
	$0		$0
SUBTOTAL INGRESOS			$0

Egresos

Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
	$0		$0
SUBTOTAL EGRESOS			$0

TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTROS CONCEPTOS	$0

Fuente:

Nota:

Dirección	KR 45 81A 04 SUR		
CHIP	AAA0244SOWF	Registro Topográfico	55160

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 adquiriente 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 BOGOTA.	Adquisición Total. Incluye Corte del servicio de acueducto desde la red y Suministro tapón macho de hg 6".

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 BOGOTA.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Acometida 1/2", Corrida de cajilla, Traslado de medidor, Nuevas acometidas de 1/2" en piso y muro.
Traslado de Acometidas Gas natural	Según tarifas fijadas por la EMPRESA GAS NATURAL.	Adquisición Parcial. Comunicación oficial de GAS NATURAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"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 Avaluó, 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 ele 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 adquiriente o mediante consulta de la página oficial de la Secretaria 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 adquiriente 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 avaluador, quien dará lugar al reconocimiento final por este concepto.

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

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

2.8 - Otros Conceptos: Conforme con el parágrafo del artículo 17 de la Resolución 898 de 2014, que dice: "Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización." Se pueden reconocer otros criterios no incluidos en la 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 adquiriente. Una vez determinado el ingreso derivado del

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 avaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario. (Numeral 2 Art. 18 Resolución 898 de 2014)

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

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