



STAP

202532600819351

Información Pública

Al responder cite este número

Bogotá D.C., Julio 30 de 2025

Señor(a)

MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA y a sus HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

CL 31 A Sur. 2 75

110421

Bogotá - Bogotá DC

REF: Notificación por aviso de La Resolución No. 1593 de fecha 23 de julio de 2025 por la cual se modifican las resoluciones No. 6055 de 22 de diciembre de 2023, la No. 8403 del 29 de diciembre del 2022, y la No. 6826 del 16 de noviembre del 2022 por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición predial Rt 54324, del proyecto denominado Cable Aéreo San Cristóbal.

Respetados,

El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU procede en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a notificarle mediante el presente AVISO la **Resolución No. 1593 de fecha 23 de julio de 2025** por la cual se modifican las resoluciones No. 6055 de 22 de diciembre de 2023, la No. 8403 del 29 de diciembre del 2022, y la No. 6826 del 16 de noviembre del 2022 por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición predial **Rt 54324**, del proyecto denominado **Cable Aéreo San Cristóbal**, emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **CL 31A SUR 2 75**, e identificado con cedula catastral 32S 2 17, CHIP AAA0002PKHK y folio de matrícula inmobiliaria número **50S-70209**, correspondiente al Registro Topográfico No. **54324**.

La presente notificación por aviso se considerará cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de recibo de este aviso, de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Te invitamos a hacer uso del formulario de Radicación Web

<https://www.idu.gov.co/page/radicacion-correspondencia>

Por esta opción puedes radicar tus comunicaciones generales y obtener tu número de radicado de manera inmediata.

1



STAP

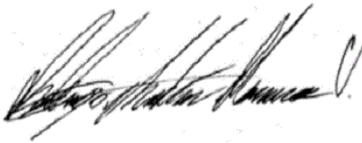
202532600819351

Información Pública

Al responder cite este número

Se anexa al presente aviso copia íntegra de La **Resolución No. 1593 de fecha 23 de julio de 2025** por la cual se modifican las resoluciones No. 6055 de 22 de diciembre de 2023, la No. 8403 del 29 de diciembre del 2022, y la No. 6826 del 16 de noviembre del 2022 por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición predial Rt 54324, del proyecto denominado Cable Aéreo San Cristóbal, copia del Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2022-0144 de 29/09/2022, y su complemento del 03/04/2024 y copia del Registro Topográfico No. 54324.

Cordialmente,



RODRIGO ANDRES MOSCOSO VALDERRAMA

Subdirector Técnico de Adquisición Predial (e)

Firma mecánica generada el 30-07-2025 02:26:06 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Anexos: 67 Folios

Elaboró: ALVARO JESUS SAAVEDRA VILLALOBOS-Subdirección Técnica de Adquisición Predial

Revisó: Chris Nashira Stefania Ibagon Rodriguez – Dirección Técnica de Predios

Te invitamos a hacer uso del formulario de Radicación Web

<https://www.idu.gov.co/page/radicacion-correspondencia>

Por esta opción puedes radicar tus comunicaciones generales y obtener tu número de radicado de manera inmediata.

2



STAP
202532600015936
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1593 DE 2025

“POR LA CUAL SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES No. 6055 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2023, LA No. 8403 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2022, Y LA No. 6826 DEL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54324.”

EL SUBDIRECTOR TÉCNICO DE ADQUISICIÓN PREDIAL (E) DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU, en ejercicio de las funciones conferidas mediante la Resolución No. 777 del 05 de mayo de 2025, conforme al Acta de Posesión 112 del 06 de mayo de 2025, facultado para la expedición de las Ofertas de Compra para la adquisición de predios destinados a la ejecución de obras públicas mediante la delegación realizada por el artículo 30 de la Resolución No. 1381 de 2025 expedida por el Director General del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, establecimiento público del Orden Distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1972, en concordancia con lo establecido por la Ley 9a de 1989, Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997 y las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014, 1882 de 2018, demás disposiciones legales aplicables y,

CONSIDERANDO:

Que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO expidió la Resolución No. **6826 del 16 de noviembre de 2022**, por la cual se formuló una oferta de compra y se dio inicio al proceso de adquisición predial un inmueble ubicado en la **CL 31A SUR 2 75** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral No. **32S 2 17**, CHIP No. **AAA0002PKHK** y matrícula inmobiliaria No. **50S-70209**, con un área de 56,00 M2, de acuerdo al Registro Topográfico No **54324** de **diciembre del 2021**, elaborado por el área Técnica de la Dirección Técnica de Predios oferta dirigida a **MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 25.124.660, la cual fue notificada por aviso el día 14 de julio de 2023, mediante oficio 202332501213971 y certificado de envío YG298017096CO, en su calidad de titulares del derecho de dominio, inmueble requerido para la ejecución del proyecto denominado **Cable Aéreo San Cristóbal**.

Que el artículo cuarto de la Resolución No. 6826 del 16 de noviembre de 2022, determinó como valor indemnizatorio la suma **CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$172.711.893) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor comprende: A) La suma de **CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL**

1



STAP
202532600015936
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1593 DE 2025

“POR LA CUAL SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES No. 6055 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2023, LA No. 8403 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2022, Y LA No. 6826 DEL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54324.”

NOVECIENTOS PESOS (\$166.923.900) MONEDA CORRIENTE, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. B) La suma de **CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$5.787.993) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Indemnización de Daño Emergente. Esto de conformidad con el informe técnico de avalúo comercial Cable Aéreo San Cristóbal. RT -54324 – INFORME TECNICO 2022-0144 de 29/09/2022, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto denominado **Cable Aéreo San Cristóbal**.

Que, mediante la resolución No. 6055 del 22 de diciembre de 2023, se efectúan modificaciones a las resoluciones Nos. 6826 del 16 de noviembre de 2022 y 8403 del 29 de diciembre de 2022, que establecen una oferta de compra y dan inicio al proceso de adquisición predial RT 54324 del proyecto Cable aéreo San Cristóbal. Es importante señalar que, tras la revisión del folio de matrícula No. 50S-70209, se detectó un vicio de titularidad en relación con la venta de los derechos de acciones inscritos en las anotaciones Nos. 07, 08 y 09, lo que fundamento de manera principal la necesidad de dicha modificación.

Que, continuando con lo anterior, es importante resaltar que las resoluciones modificatorias Nos. 8403 del 29 de diciembre de 2022 y 6055 del 22 de diciembre de 2023 se emitieron con el objetivo de regularizar la situación jurídica del inmueble en cuestión, dando inicio al proceso de aplicación al mecanismo de saneamiento automático por motivos de utilidad pública del artículo 21 de ley 1682 de 2013 y modificatorios y/o reglamentarios, con el propósito de facilitar el proceso de adquisición predial. Estas resoluciones fueron dirigidas tanto a los herederos determinados como indeterminados de la señora María Angélica Giraldo de Montoya, cuyo documento de identidad es la cédula de ciudadanía No. 25.124.660, como también a la señora Teresa de Jesús Montoya de Giraldo, quien aparece identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.489.871 y posee derechos y acciones que corresponden a un derecho de dominio incompleto (falso tradente). Ambas partes fueron debidamente notificadas de las resoluciones. En el caso de los herederos de la señora MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA, la notificación fue efectuada

2



STAP
202532600015936
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1593 DE 2025

“POR LA CUAL SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES No. 6055 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2023, LA No. 8403 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2022, Y LA No. 6826 DEL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54324.”

mediante aviso, conforme al oficio con radicación 202332501213961. La comunicación se realizó de manera oficial a través del comprobante de envío YG298017082CO, asegurando así la validez de la notificación a los herederos determinados e indeterminados. Por otro lado, la señora Teresa de Jesús Montoya de Giraldo recibió una notificación personal el 27 de diciembre de 2023.

Que, la resolución No. 6055, emitida el 22 de diciembre de 2023, la cual modifica las resoluciones Nos. 6826 y 8403, ha establecido un mecanismo jurídico que resulta inapropiado para rectificar el vicio de titularidad identificado en la matrícula No. 50S-70209 correspondiente al predio RT 54324. En el presente caso, es imperativo llevar a cabo un proceso de sucesión en relación con la titular María Angélica Giraldo de Montoya.

Que, el procedimiento antes expuesto, como se indicó anteriormente, se consideró idóneo para esclarecer y regularizar los derechos de los herederos, tanto determinados como indeterminados, sobre el inmueble en cuestión. No obstante, tras la revisión del mecanismo de saneamiento automático establecido en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y sus decretos reglamentarios, se concluye que dicho mecanismo no es aplicable en la presente situación.

Que, en consecuencia, la posibilidad de llevar a cabo el proceso de adquisición de predios a través del mecanismo de enajenación voluntaria estará sujeta a la finalización del proceso sucesorio de la titular del derecho real de dominio. Por lo tanto, se continuará el proceso de gestión y adquisición de predios con la actual titular del dominio y sus herederos determinados e indeterminados, lo que permitirá realizar este procedimiento de manera que se protejan los intereses patrimoniales de todas las partes involucradas, garantizando, así, la legitimidad del proceso de adquisición.

Que, en virtud del radicado IDU 202452600631592, fechado el 3 de abril de 2024, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) ha presentado una complementación al Informe Técnico de Avalúo 2022-0144, emitido el 29 de septiembre de 2022, con número de radicado RT 54324. En dicho informe, se

3



STAP
202532600015936
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1593 DE 2025

“POR LA CUAL SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES No. 6055 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2023, LA No. 8403 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2022, Y LA No. 6826 DEL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54324.”

incrementa el valor indemnizatorio correspondiente al daño emergente a la suma de **NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$9.173.797)** moneda corriente. Adicionalmente, se incluye el valor indemnizatorio por lucro cesante, ascendiendo a **OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$8.222.444)** moneda corriente. Así, el monto total de la indemnización por los conceptos de daño emergente y lucro cesante se eleva a **DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO PESOS (\$17.396.241)** moneda corriente.

Que, de conformidad con lo expuesto, y tras la modificación del valor indemnizatorio, el monto total asciende a **CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS (\$184.320.141)** moneda corriente. Este monto se desglosa de la siguiente manera: **A) La suma de CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS PESOS (\$166.923.900)** moneda corriente, correspondiente al avalúo comercial del terreno y la construcción. **B) La suma de NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$9.173.797)** moneda corriente, por concepto de indemnización por daño emergente. **C) La suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$8.222.444)** moneda corriente, por concepto de indemnización por lucro cesante. Lo anterior se fundamenta en el informe técnico de avalúo comercial del Cable Aéreo San Cristóbal, correspondiente al RT -54324 – INFORME TÉCNICO 2022-0144, emitido el 29 de septiembre de 2022, así como en su complemento del 3 de abril de 2024, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), en concordancia con los parámetros y criterios establecidos por la normativa vigente en materia de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto denominado Cable Aéreo San Cristóbal.

Que, el monto total de la adquisición se encuentra respaldado por el presupuesto del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), conforme al Certificado de Registro Presupuestal No. 5034, emitido el 13 de diciembre de 2022. Este se complementa con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2592, expedido el 9 de mayo de 2025, por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad, que forma parte de

4



STAP
202532600015936
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1593 DE 2025

“POR LA CUAL SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES No. 6055 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2023, LA No. 8403 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2022, Y LA No. 6826 DEL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54324.”

la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del IDU. Para tal efecto se expedirá el Registro Presupuestal equivalente por el rubro de pasivos exigibles, necesario para atender esta obligación a cargo de la Entidad.

Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, se considera procedente la modificación de la Resolución No. 6826 del 16 de noviembre de 2022 (modificada por la Resolución No. 8403 del 29 de diciembre de 2022) en lo que respecta a aquellos artículos que permitan ajustar las consideraciones previamente desarrolladas. En consecuencia, los artículos segundo y tercero de la Resolución No. 6055, emitida el 22 de diciembre de 2023, quedan sin efecto alguno, en conformidad con lo establecido en la parte motiva del presente acto administrativo.

Que, con base en las anteriores consideraciones **EL SUBDIRECTOR TÉCNICO DE ADQUISICIÓN PREDIAL (E) DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU.**

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar los artículos: primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo de la Resolución No. 6826 del 16 de noviembre del 2022, modificada por las Resoluciones No. 8403 del 29 de diciembre del 2022 y No. 6055 de 22 de diciembre de 2023, los cuales quedarán así:

“ARTÍCULO PRIMERO: Determinar la adquisición de una zona de terreno ubicada en el inmueble con dirección la **CL 31A SUR 2 75**, e identificado con cedula catastral **32S 2 17**, CHIP **AAA0002PKHK** y folio de matrícula inmobiliaria número **50S-70209**, lote de terreno con un área de 56,00 M2 de terreno y un área de construcción así: 3 PISOS PLACA – 158.09M2; ENRAMADA – 2.52M2; REJA METALICA – 10.26M2; ZONA DURA 0,27M2. Conforme al registro Topográfico No. 54324, elaborado por la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano en el mes de **diciembre de 2021**, mediante el procedimiento de Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación administrativa establecido en el capítulo

5



STAP
202532600015936
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1593 DE 2025

“POR LA CUAL SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES No. 6055 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2023, LA No. 8403 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2022, Y LA No. 6826 DEL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54324.”

VII y VIII de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo estipulado en la Ley 1682 de 2013, con destino a la obra: **Cable Aéreo San Cristóbal.**

ARTÍCULO SEGUNDO: De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, advirtiendo al actual titular de derechos reales que si dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa o suscrito éste se incumpliere con cualquiera de sus estipulaciones contractuales, El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO con Nit número 899.999.081-6, procederá a la expropiación por la vía administrativa mediante acto administrativo según lo dispuesto por el artículo 68 de la citada Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO TERCERO: La presente oferta se dirige a la señora **MARÍA ANGÉLICA GIRALDO DE MONTOYA** quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía 25124660, en calidad titular de derecho del dominio del predio objeto de adquisición descrito en el artículo primero.

ARTÍCULO CUARTO: El valor del precio indemnizatorio que presenta el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO es decir la suma de **CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS (\$184.320.141) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor comprende: **A) La suma de CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS PESOS (\$166.923.900) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. **B) La suma de NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$9.173.797) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Indemnización de Daño Emergente. **C) La suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS. (\$8.222.444) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Indemnización de lucro Cesante. Esto de

6



STAP
202532600015936
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1593 DE 2025

“POR LA CUAL SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES No. 6055 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2023, LA No. 8403 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2022, Y LA No. 6826 DEL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54324.”

*conformidad con el informe técnico de avalúo comercial Cable Aéreo San Cristóbal. RT -54324 – INFORME TECNICO 2022-0144 de 29/09/2022, y su complemento del 03/04/2024 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto denominado **Cable Aéreo San Cristóbal**.*

ARTÍCULO QUINTO: FORMA DE PAGO: EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, se obliga a realizar el pago del precio antes estipulado, así: En caso que el actual propietario, una vez notificado del presente acto administrativo acepte el precio indemnizatorio y suscriba promesa de compraventa para la enajenación voluntaria de que trata el artículo 68 de la ley 388 de 1997, el pago se efectuará previa expedición de los registros presupuestales y autorización expresa y escrita del IDU por la suma de **CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS (\$184.320.141) MONEDA CORRIENTE**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de enajenación voluntaria, el pago que se realizará en la forma y términos previstos en la promesa de compraventa respectiva, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, a la fecha en que se radiquen las órdenes de pago en la **Dirección Técnica Administrativa y Financiera del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU**, siempre que el propietario o quien haga sus veces después de realizado su proceso de sucesión cumpla las siguientes condiciones: **1) Legalización de la correspondiente promesa de compraventa, 2) Presentación del certificado de libertad y tradición actualizado, en el que conste la inscripción de la oferta de compra; en el evento de que existan gravámenes y/o limitaciones al dominio estos deberán levantarse previo al trámite de este pago. 3) Verificación del estado de cuenta por la contribución de valorización y el estado de cuenta del Impuesto Predial de los últimos cinco (5) años. 4) La entrega real y material del inmueble objeto de adquisición al IDU, condición que aplica para el segundo pago establecido en la respectiva promesa de compraventa. 5) La transferencia del derecho de dominio por parte de los PROPIETARIOS al IDU o de la Posesión quieta, pacífica, regular e inscrita, condición que aplica igualmente**

7



STAP
202532600015936
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1593 DE 2025

“POR LA CUAL SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES No. 6055 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2023, LA No. 8403 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2022, Y LA No. 6826 DEL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54324.”

para el segundo pago establecido en la respectiva promesa de compraventa. En todo caso, el desembolso de este porcentaje únicamente se realizará previa constatación del hecho de que el inmueble objeto de compra se encuentra libre de condiciones resolutorias, vicios, gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: *En caso de que el presente proceso de adquisición predial no se logre vía enajenación voluntaria por la no realización del proceso de sucesión de las titular del derecho de dominio por parte de sus herederos, y se deba apelar al mecanismo de expropiación administrativa, el pago será único y de contado (mediante transferencia bancaria y/o pago por consignación), conforme al artículo 67 de la Ley 388 de 1997, previo cumplimiento de los requisitos de legalización y ejecución, aplicado y deducidos los impuestos de ley a que hubiera lugar en cabeza del propietario.*

PARÁGRAFO TERCERO: *En los términos del numeral segundo del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU** pondrá a disposición inmediata del particular expropiado el valor total correspondiente descrito en el artículo segundo del presente decreto. Si el particular no retira dichos valores dentro de los diez días siguientes hábiles a la ejecutoria, la entidad deberá consignados en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.*

PARÁGRAFO CUARTO: *En caso de proceder la expropiación administrativa se descontará de la partida equivalente al Daño Emergente, el valor que tenga que asumir la **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU** por concepto de los pagos que haya realizado con motivo del traslado de acometidas o taponamientos de servicios públicos que hay necesidad de realizar en el predio objeto de la presente oferta, para el efecto desde ya el titular de derecho del dominio o el poseedor regular inscrito autoriza de manera expresa e*

8



STAP
202532600015936
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1593 DE 2025

“POR LA CUAL SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES No. 6055 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2023, LA No. 8403 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2022, Y LA No. 6826 DEL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54324.”

*irrevocable que se efectúe ese pago directamente a la Empresas de Servicios Públicos correspondiente a través de **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU**.*

PARAGRAFO QUINTO: De igual manera en caso de la procedencia de la Expropiación administrativa se descontará del rubro equivalente al Daño Emergente, el valor correspondiente al pago del impuesto de Registro (Beneficencia) y los derechos de Registro cuyo pago el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU** efectuará directamente a las entidades correspondientes. **PARÁGRAFO SEXTO:** Para la transferencia del derecho de dominio se requiere la entrega material del inmueble, la cual se llevará a cabo por parte de los **PROPIETARIOS** al **IDU**, dentro del término establecido para tal efecto en la respectiva promesa de compraventa, en caso de incumplimiento de tal hecho se dará inicio inmediato a la expropiación por vía administrativa según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Al momento de efectuar el pago del precio indemnizatorio se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente y/o Estatuto Tributario.

PARÁGRAFO OCTAVO: En caso que, en cualquier momento posterior a la expedición de la oferta de compra, se advierta, mediante las consultas regulares a SARLAFT, que el titular del derecho de dominio del inmueble objeto de la presente oferta, sus mandatarios legítimamente acreditados, sus socios o representantes legales, hayan sido incluidos en una lista vinculante o restrictiva relacionada con lavado de activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo, el desembolso del precio indemnizatorio no se realizará directamente a estos, sino que el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, procederá con la expedición del acto administrativo de expropiación administrativa y constituirá, consecuentemente, el correspondiente título de



STAP
202532600015936
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1593 DE 2025

“POR LA CUAL SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES No. 6055 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2023, LA No. 8403 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2022, Y LA No. 6826 DEL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54324.”

depósito judicial, hasta tanto se clarifique la situación por parte de las respectivas autoridades judiciales y/o administrativas.

ARTÍCULO SEXTO: APROPIACIONES PRESUPUESTALES: *El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU, según Certificado de Registro Presupuestal No. 5034 del 13 de diciembre de 2022, complementado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2592 del 09 de mayo de 2025 expedido por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del IDU*

ARTÍCULO SÉPTIMO – INSCRIPCIÓN DE LA OFERTA: *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, solicítese al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona SUR, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-70209**.*

ARTÍCULO OCTAVO: NOTIFICAR *la presente resolución a: 1. La señora **MARÍA ANGÉLICA GIRALDO DE MONTOYA**, en su calidad de titulares del derecho de propiedad, así como **SUS HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADOS**. 2. La señora **TERESA DE JESÚS MONTOYA GIRALDO** identificada con la cédula de ciudadanía número 35489871, en su calidad de titular de derechos y acciones del inmueble objeto de adquisición. Lo anterior conformidad con lo previsto en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2019, sus modificatorios, así como con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en la materia. Contra ésta no procede recursos de acuerdo con lo señalado en los incisos 1º del artículo 13 de la ley 9ª de 1989 e inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997”.*

ARTÍCULO SEGUNDO: *Confirmar los demás artículos de la Resolución No. 6826 del 16 de noviembre del 2022 (modificada por la Resolución No. 8403 del 29 de diciembre del 2022). Los artículos segundo y tercero de la Resolución No. 6055 de 22 de*

10



STAP
202532600015936
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1593 DE 2025

“POR LA CUAL SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES No. 6055 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2023, LA No. 8403 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2022, Y LA No. 6826 DEL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54324.”

diciembre de 2023, quedan sin efecto alguno, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo.

Dada en Bogotá D.C., en Julio 23 de 2025.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

RODRIGO ANDRES MOSCOSO VALDERRAMA

Subdirector Técnico de Adquisición Predial (e)

Firma mecánica generada el 23-07-2025 10:35:38 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Anexos: 55 Folios

Elaboró: ALVARO JESUS SAAVEDRA VILLOBOS-Subdirección Técnica de Adquisición Predial

REVISIONES Y APROBACIONES

Proyecto: Alvaro Jesus Saavedra villalobos. - Gestor Jurídico DTPD

Revisión Jurídica: Chris Ibagón - Articuladora Jurídica DTPD

Revisó: Néstor Andrés Villalobos - Componente Avalúo DTPD.

Revisó: Liliana Rocío Alvarado Acosta - Componente Económica DTPD

Revisó: Edgar Mauricio Forero - Componente Técnica DTPD

Revisó: Eduard Fernando Céspedes Huertas - Componente Financiera DTPD

Aprobó: Angélica Quintero Quintana - Art. Grupo de parcialidades

Revisión Jurídica: José Alejandro Ramírez Cano - Asesor

Aprobó: Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama. STAP (E)



STAP
202532600015936
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1593 DE 2025

“POR LA CUAL SE MODIFICAN LAS RESOLUCIONES No. 6055 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2023, LA No. 8403 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2022, Y LA No. 6826 DEL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54324.”

Bogotá, D.C,

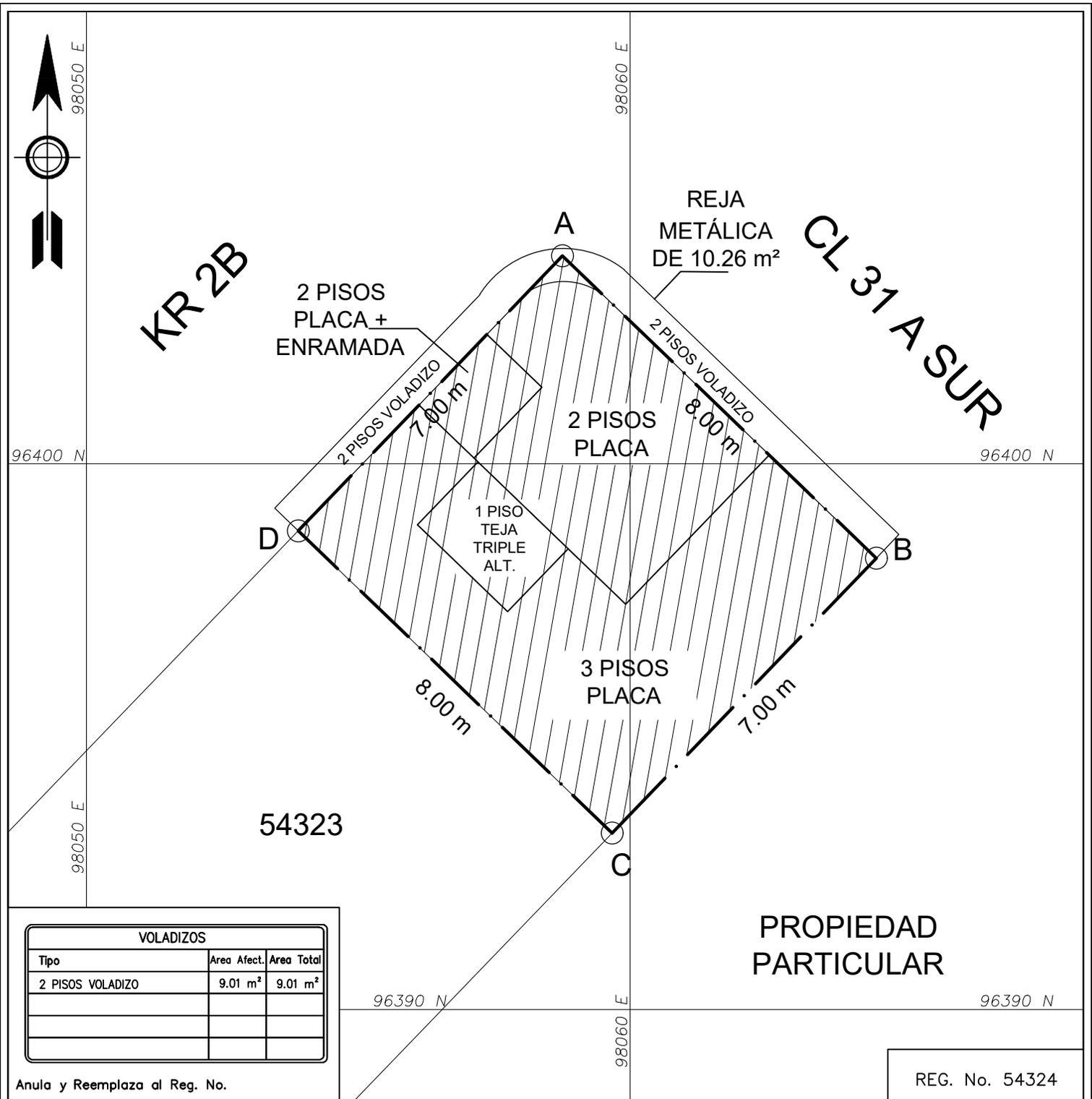
En la fecha se notificó personalmente de la resolución a la siguiente persona, quien, enterado de su contenido, manifiesta haber recibido copia íntegra y de manera gratuita de la resolución y de sus anexos, en constancia firman como aparece a continuación:

Nombre	Documento de Identidad (No y Lugar Expedición)	Poder o Representación Legal (Escriba tipo, número, fecha, notaria, círculo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono

HORA DE LA NOTIFICACIÓN:

El Notificador,

Nombre:
C.C.
T.P.



VOLADIZOS		
Tipo	Area Afect.	Area Total
2 PISOS VOLADIZO	9.01 m ²	9.01 m ²

Anula y Reemplaza al Reg. No.

REG. No. 54324

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

OBRA: SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS POR CABLE AÉREO - LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL

Dirección CL 31A SUR 2 75 Propietario MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m ²)	TOTAL (m ²)
3 PISOS PLACA	32,29	32,29
1 PISO TEJA TRIPLE ALTURA	3,68	3,68
2 PISOS PLACA	17,24	17,24
2 PISOS PLACA + ENRAMADA	2,52	2,52
ZONA DURA	0,27	0,27
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m²)		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	56,00	
TOTAL (A-B-C-D-A)		56,00
SOBRANTE ()		0,00

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHIP	AAA0002PKHK
Código de Sector	001304 1211 00000 000
Cedula Catastral	32S 2 17
Matricula Inmobiliaria	50S-70209

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	96403.81	98058.76	
B	96398.27	98064.53	8.00
C	96393.23	98059.67	7.00
D	96398.77	98053.90	8.00
A	96403.81	98058.76	7.00

Levantó: DTDP

Escala 1 : 150

Fecha Diciembre 2021

Dibujo: [Signature]
 Ing. Jessica Andrea Zapata Grajales

Revisó: [Signature]
 Ing. Alvaro Andrés Bernal Toledo

FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0	

Nombre del funcionario que realiza la verificación:

Diana María Loiza Barragán.

Empresa Contratista:

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CATASTRO DISTRITAL

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

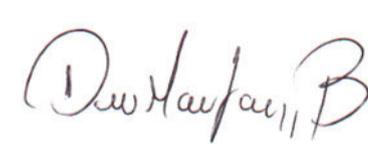
54324

Fecha: 6-oct-22

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

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

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

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
30	Número de pisos de la construcción.	X		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		X	
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X		
OBSERVACIONES				
Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.				
Fecha solicitud revisión:	<u>9/09/2022</u>			
Fecha recibo revisión:	<u>29/09/2022</u>			
Fecha solicitud impugnación:	_____			
Fecha recibo impugnación:	_____			

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

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel.: 3386660-3387555-3412214 -Fax 4443037	Requerimiento IDU No: Radicado BTE No:  Radicado ORFEO No: 20225261718022	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR: 
---	--	--

Fecha de Radicado: AAAA/MM/DD	2022-09-29	Canal de recepción:	Virtual
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL ()	Radicado Bogotá te Escucha No:	
Interesado:		Documento de identidad:	
Dirección de correspondencia:	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 - lbaron@catastrobogota.gov.co (D.C./BOGOTA)	Datos de Contacto:	2347600
Dirección del Requerimiento:		Barrio / Localidad:	/
No. Contrato de Obra / No. Contrato de Interventoría:		Tipo del Requerimiento:	
Criterio		Subcriterio:	

Descripción del requerimiento

CONTRATO 1674 -2021 - RESPUESTA A SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2022 144 RT 54324 RADICADO CLIENTE 20223251511271 RADICADO UAECB 2022ER33034

Seguimiento

Objeto del Contrato:	Datos del Contacto del Punto IDU	
	Residente social	
	Dirección	
	Teléfono	
	Email	
	Horario de Atención	

RECIBIO A SATISFACIÓN
CIUDADANO

ATENDIÓ
472 - MARTHA JEANNETH FORERO
Residente Social - CONTRATISTA

APROBÓ
Residente Social - INTERVENTORIA

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

[Abrir Archivo Pdf](#)

COLOCAR PDF COMO IMAGEN DEL RADICADO



UAECD
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 27-09-2022 09:20:07

Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE72959 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

ASUNTO: RESPUESTA REVISION DE AV: 2022-144 RAD.UAEC.D. 2022ER33034

OBS: RAD. 20223251511271

Doctor(a)
MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
Calle 22 N° 6 – 27
Bogotá D.C.
Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2022-144 RT 54324
Radicado Cliente 20223251511271
Radicado UAEC.D 2022ER33034

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

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2022-144 del predio identificado con RT 54324, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 54324

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Norma urbanística	"El informe técnico de avalúo se hace con la norma POT 190 de 2004, sin embargo, el 22 de agosto se revocó la suspensión provisional del Decreto 555 de 2021, por lo cual se solicita ajustar el informe a esta condición normativa"
--	--

RESPUESTA 1. Se ajusta la norma conforme al Decreto 555 de 2021.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



El informe de avalúo 2022-144, se ajusta conforme a las anteriores observaciones.

Cordialmente,



Firmado
digitalmente por
LUZ STELLA BARON
CALDERON

Subgerente Información Económica
lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA 
Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ 
Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



2022 - 144

RT No 54324

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 31A SUR 2 75



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2022 - 132598 del 09 de Marzo de 2022
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0002PKHK
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 32S 2 17
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 001304 - BELLO HORIZONTE
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 23/03/2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S00070209

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

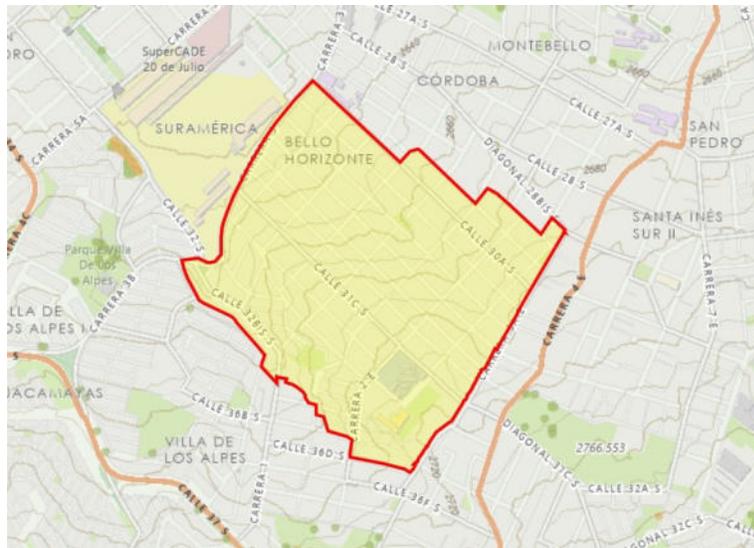
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 54324 de diciembre de 2021.
AREAS	Registro topográfico No. 54324 de diciembre de 2021.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2022 - 132598

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Tomado de: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/>

4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble motivo de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, zona sur, localidad (04) -San Cristóbal, sector Catastral Bello Horizonte (001304) el cual se encuentra delimitado por los siguientes elementos urbanísticos.

- Por el norte: Por el norte: Con la Calle 30A Sur, Calle 30 Sur y Calle 29A Sur que los

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



separa del sector Córdoba (001303).

- Por el oriente: Con la Carrera 3A Este que lo separan de los sectores de Santa Inés Sur II (001357) y Atenas (101305).

- Por el occidente Con la Carrera 3 Este que lo separa del sector Suramérica (001407).

- Por el sur: Con la Diagonal 32A Sur, la Calle 32A Sur, la Calle 36B Sur y la Calle 36D Sur, que lo separan de los sectores de Villa de los Alpes (001408) y Atenas (101305).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial la cual se desarrolla en casas de entre 1 y 3 pisos, cuyo sistema constructivo ha sido comúnmente los proyectos autoconstructivos. El sector y alrededores se presentan construcciones residenciales de edades de construcción de entre 40 y 50 años. En algunas manzanas y predios se han establecido pequeños locales comerciales correspondientes a actividades de comercio e intercambio de bienes básicos, como tienda de víveres, cigarrerías, panaderías.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

La actividad edificadora en el sector es mínima. Es posible evidenciar algunos desarrollos nuevos de proyectos residenciales en propiedad horizontal, desarrollados en edificios de hasta de 4 pisos. Dichos proyectos son esporádicos, son casos donde los predios llegan a sobrepasar los 200 m² de cabida superficial permitiendo la viabilidad de proyectos inmobiliario enfocados en la propiedad horizontal. Se observa que la actividad edificadora en el sector se encuentra enfocada en la remodelación, adecuación y/o ampliación de las actuales casas, las cuales, debido a su amplio espacio, son divididas internamente para generar unidades de vivienda independiente (apartamentos).

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

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

4.5. VÍAS DE ACCESO

Para ingresar al sector y a la localidad, la Calle 30B Sur y Calle 32 Sur siendo las

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





principales vías de acceso, las cuales corresponden a vías que hacen parte integral de la malla vial de la ciudad y sobre las cuales transita el sistema de transporte público masivo.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	21 SAN CRISTOBAL
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad de Proximidad -AAP - Receptora de soportes urbanos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
INDICE BASE	Sin información
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





Tomado de: Plano UPL 21 San Cristobal

5.1. USOS PRINCIPALES

En virtud de lo establecido en el Decreto 555 de 2021, el uso principal del predio es residencial multifamiliar, unifamiliar y bifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

En virtud de lo establecido en el Decreto 555 de 2021 Artículo 243, los usos complementarios para el predio objeto de estudio es:

- Comercio y Servicios:
Comercio y servicios básicos.
Servicios de Oficinas y Servicios de Hospedaje.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

En virtud de lo establecido en el Decreto 555 de 2021, Artículo 243, el predio motivo de avalúo contempla los siguientes usos restringidos o prohibidos:

- Comercio y Servicios

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Servicios al automovil.
Servicios Especiales.
Servicios Logísticos.

- Industria
Producción artesanal.
Industrial Liviana

Y finalmente no permitidos
Industria mediana y pesada.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble hace parte del plano aprobado 302/4A, del desarrollo BELLO HORIZONTE, legalizado mediante la Resolución 22 del 03 de febrero 1963.

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 Artículo (Artículo 92. Sistema de Movilidad - Decreto 555 de 2021), el predio no se encuentra en un área de integración multimodal.

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

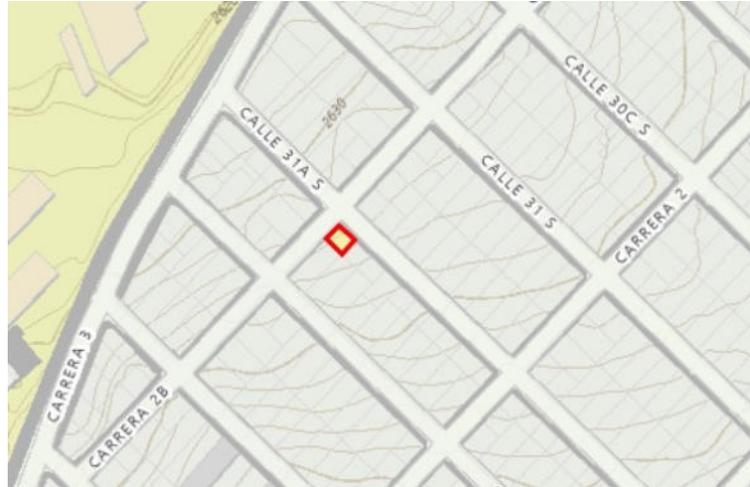
6.1. UBICACIÓN

El predio se localiza en la localidad de San Cristóbal, es de disposición Esquinera dentro de la manzana y se localiza sobre la KR 2 B entre la CL 31A SUR y CL 31B SUR y se identifica con la dirección: CL 31A SUR 2 75.

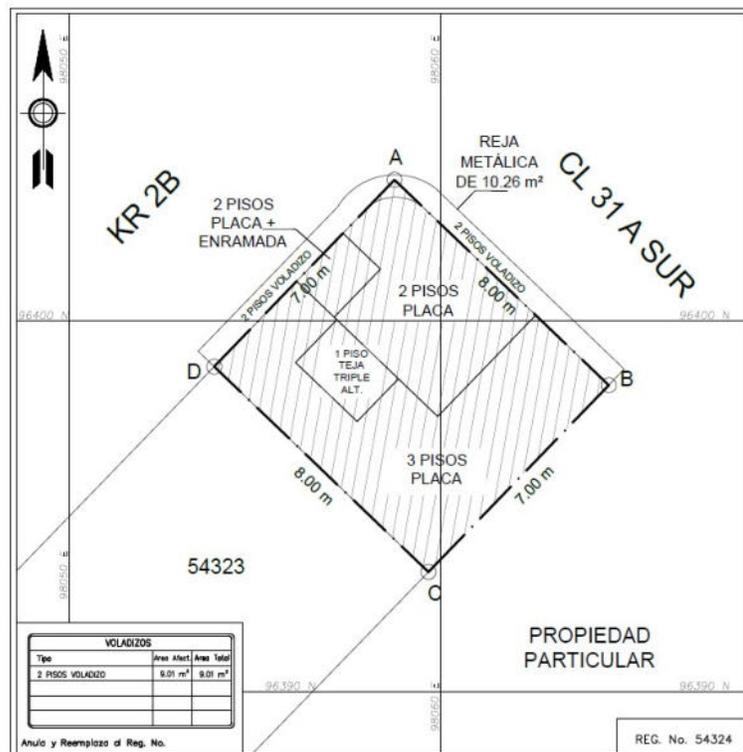
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





Tomada de: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/>



Tomados de: Registro Topográfico 54324

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

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

- Norte: En 8.00 metros con Calle 31A Sur
- Sur: En 8.00 metros con predio con RT 54323
- Oriente: En 7.00 metros con propiedad particular.
- Occidente: En 7.00 metros con la KR 2B.

Los linderos generales corresponden a los mismos linderos del área objeto de avalúo.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

8.00 metros

6.6. FONDO

7.00 metros

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	56.00
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	56.00

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Se trata de una construcción de uso residencial, la cual cuenta con las siguientes características constructivas:

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas con vigas de amarre corridas (Aparentemente)
ESTRUCTURA	Mampostería estructural.
CUBIERTA	Placa en concreto y teja de asbesto sobre cercha de madera
ACABADOS	
FACHADA	Primer piso con pañete, estuco y pintura a media altura, resto de primer piso y segundo piso con ladrillo a la vista.
MUROS	Primer piso: Pañete, estuco y pintura, concreto sin acabados a la vista. Segundo piso: Pañete, estuco y pintura
DESCRIPCIÓN PISOS	Primer piso: Tableta de granito pulido. Segundo piso: Listón machihembrado.
CIELO RASO	Pañete, estuco y pintura.
COCINA	Primer piso: Sin acabados, mesón en concreto, sin uso. Segundo piso: Sencilla, con pisos en tableta, muros enchapados, mesón en concreto con enchape, sin mobiliario superior e inferior.
BAÑO	Primer piso: Actualmente con uso de depósito con muros en enchape. Segundo piso: Pisos en tableta cerámica hexagonal, muros enchapados con cerámica blanca 10 x 10 cm, con inodoro y lavamanos, sin división con ducha.
PUERTAS INTERNAS	En madera y metálicas
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas
VENTANERÍA	Vidrio incoloro o martillado con perfilera metálica.
ENTREPISO	Placa de entrepiso en concreto.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Primer piso: 2 habitaciones, cocina, local (sin acceso), baño como bodega. Segundo piso: 3 habitaciones, 1 cocina, 1 baño. Tercer piso: 1 baño, 1 cocina, 1 habitación, enramada que cubre el lavadero, terraza.
EDAD (Vetustez)	62 años
REMODELACIONES	No fueron informadas al momento de la visita técnica.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
3 PISOS PLACA	62	158.09	158.09	0	158.09
ENRAMADA	10	2.52	2.52	0	2.52

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
REJA METÁLICA	M2	10.26
ZONA DURA	M2	0.27

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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.

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 definición del valor del terreno del predio objeto de avalúo, se aplicó un estudio de mercado cumpliendo con las disposiciones de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. En cumplimiento de los artículos 1 y 10, se consolidó una muestra de ocho (8) predios ofertados para la venta. Para los predios de la muestra se calculó el valor de la construcción mediante el método de costo de reposición depreciado cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 3 y 13 de la resolución, para posteriormente descontar el valor de ésta al valor total de la oferta, el anterior residuo se divide por el área de terreno de tal manera que se puede definir el valor del metro cuadrado de terreno para cada oferta.

Una vez obtenido el valor de terreno por cada una de las ofertas, se analizó que los predios fueran comparables en sus áreas de terreno y construcción, su ubicación, tipología constructiva y norma del uso del suelo. Determinada la depuración de las ofertas, éstas arrojaron los siguientes resultados:

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
CL 31D SUR 0 60 ES	\$400,000,000.00	\$384,000,000.00	4.00%	272.60	\$485,000.00	160.00	\$1,573,681.25
KR 1 31D 25 SUR	\$250,000,000.00	\$230,000,000.00	8.00%	219.70	\$444,000.00	80.00	\$1,655,665.00
CL 31 SUR 2 15 EST	\$260,000,000.00	\$241,800,000.00	7.00%	240.60	\$428,000.00	80.20	\$1,730,962.59
CL 31 SUR 0 25 EST	\$400,000,000.00	\$380,000,000.00	5.00%	300.00	\$416,000.00	160.00	\$1,595,000.00
CL 31B SUR 1 74 ES	\$410,000,000.00	\$385,500,000.00	5.98%	221.50	\$622,000.00	108.20	\$1,665,381.15
				113.31	\$596,000.00		
CL 31B SUR 1 21	\$400,000,000.00	\$390,000,000.00	2.50%	256.06	\$435,000.00	160.00	\$1,741,336.88
CL 31B SUR 1A 28	\$340,000,000.00	\$320,000,000.00	5.88%	133.70	\$590,000.00	160.00	\$1,506,981.25
CL 36D SUR 1 80 ES	\$305,000,000.00	\$290,000,000.00	4.92%	169.70	\$743,000.00	117.50	\$1,395,003.40

PROMEDIO	\$1,608,001.44
DESVIACION ESTANDAR	\$116,730.57
COEFICIENTE DE VARIACION	7.26%
LIMITE SUPERIOR	\$1,724,732.01
LIMITE INFERIOR	\$1,491,270.87
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1.82

A los valores obtenidos por metro cuadrado de terreno para cada una de las ofertas, se les aplicó un tratamiento estadístico con medidas de tendencia central, como lo indica el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, donde se puede apreciar que el coeficiente de variación es menor del máximo permitido por la Resolución de 7,5%, característica que permite inferir que el promedio es el mejor indicador para fijar el valor del metro cuadrado de terreno, de tal manera que el valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de estudio se fija en un valor redondeado del promedio de \$1.608.000.

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:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

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

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
3 PISOS PLACA	158.09	62	100	62.00%	2.5	54.19%	\$546,777.10	\$1,009,000.00	\$462,000.00
ENRAMADA	2.52	10	35	28.57%	2.5	24.95%	\$36,926.00	\$148,000.00	\$111,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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.

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), la depreciación aplicada corresponde al método del Factor de Heidecke por estado de conservación. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

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

- 1,00 Nuevo, no requiere reparación
- 2,00 Requiere reparaciones de poca importancia
- 3,00 Necesita reparaciones sencillas
- 4,00 Necesita importantes reparaciones
- 5,00 Para demolición

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
REJA METÁLICA	M2	2.5	8.05%	\$29,704.50	\$369,000.00	\$339,000.00
ZONA DURA	M2	2	2.50%	\$7,650.00	\$306,000.00	\$298,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

-La normatividad urbanística que cubre 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 cuanto a la construcción:

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

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

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

En general:

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

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



abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 31A SUR 2 75

CHIP: AAA0002PKHK

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	56.00	\$1,608,000	\$90,048,000
3 PISOS PLACA	M2	158.09	\$462,000	\$73,037,580
ENRAMADA	M2	2.52	\$111,000	\$279,720
REJA METÁLICA	M2	10.26	\$339,000	\$3,478,140
ZONA DURA	M2	0.27	\$298,000	\$80,460
AVALÚO TOTAL				\$166,923,900

SON: CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRES MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.

FECHA: 23 de Septiembre de 2022

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe 2022-144 del 16 de agosto de 2022, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP 20223251511271 (2022ER33034).

Elaboró:


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



Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

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

Anexos:

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-132598	Nomenclatura: CL 31A SUR 2 75	
Código Sector: 001304121100000000	Barrio: BELLO HORIZONTE	Fecha Visita: 23-MAR-22
Número Avalúo: 2022 - 144	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 54324



Fachada Predio



Entorno



Entorno



Vista Interna

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-132598	Nomenclatura: CL 31A SUR 2 75		
Código Sector: 001304121100000000	Barrio: BELLO HORIZONTE	Fecha Visita: 23-MAR-22	
Número Avalúo: 2022 - 144	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54324



Hall



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-132598	Nomenclatura: CL 31A SUR 2 75	
Código Sector: 001304121100000000	Barrio: BELLO HORIZONTE	Fecha Visita: 23-MAR-22
Número Avalúo: 2022 - 144	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 54324



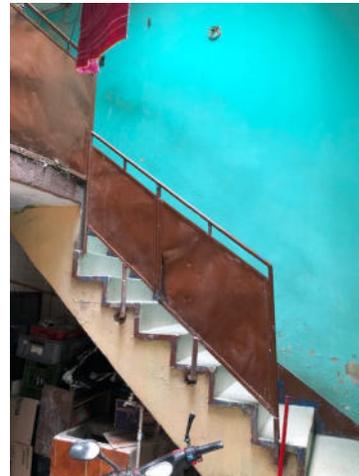
Vista Interna



Vista Interna



Escaleras Piso 2



Escaleras Piso 2

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-132598	Nomenclatura: CL 31A SUR 2 75	
Código Sector: 001304121100000000	Barrio: BELLO HORIZONTE	Fecha Visita: 23-MAR-22
Número Avalúo: 2022 - 144	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 54324



Baño



Cocina



Habitación



Sala comedor

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

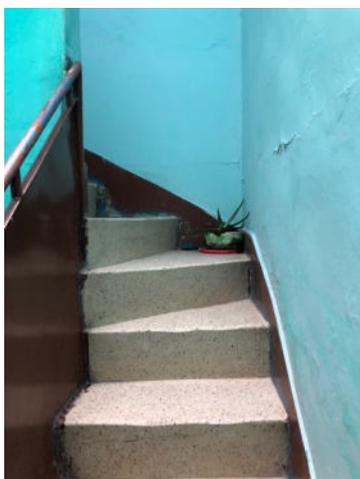
Radicación: 2022-132598	Nomenclatura: CL 31A SUR 2 75	
Código Sector: 001304121100000000	Barrio: BELLO HORIZONTE	Fecha Visita: 23-MAR-22
Número Avalúo: 2022 - 144	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 54324



Habitación



Habitación



Escaleras Piso 3



Cocineta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-132598	Nomenclatura: CL 31A SUR 2 75		
Código Sector: 001304121100000000	Barrio: BELLO HORIZONTE	Fecha Visita: 23-MAR-22	
Número Avalúo: 2022 - 144	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54324



Terraza



Terraza



Habitación

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144 RT N° 54324

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	CL 31D SUR 0 60 ESTE	\$ 400,000,000	4.00%	\$ 384,000,000	160	\$ 1,573,681.25	272.60	485000	\$ 132,211,000	Estela Cruz	3212797559	02-AUG-22	Corresponde a una casa de dos pisos, el cual se distribuye en 5 apartamentos independientes, 1 baño y 1 terraza	
2	CASA	KR 1 31D 25 SUR	\$ 250,000,000	8.00%	\$ 230,000,000	80	\$ 1,655,665	219.70	444000	\$ 97,546,800	Esperanza	3144879887	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 4 pisos. Cuenta en el primer piso con 1 garaje y 1 apartamento, en el segundo piso cuenta con 1 apartamento y 2 habitaciones con baño y cocina independientes, en el tercer piso con 1 apartamento y en el cuarto piso con la terraza.	
3	CASA	CL 36D SUR 1 80 ESTE	\$ 305,000,000	4.92%	\$ 290,000,000	117.5	\$ 1,395,003.4	169.70	743000	\$ 126,087,100	Esperanza	3007037077	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 2 pisos. Cuenta con 4 apartamentos, 5 cocinas, 3 baños y 1 local. La foto donde se encuentra el aviso no es la que están vendiendo.	
4	CASA	CL 31 SUR 2 15 ESTE	\$ 260,000,000	7.00%	\$ 241,800,000	80.2	\$ 1,730,962.59	240.60	428000	\$ 102,976,800	Gustavo Peña	3003445448	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 3 pisos con garaje, local y 2 apartamentos.	
5	CASA	CL 31 SUR 0 25 ESTE	\$ 400,000,000	5.00%	\$ 380,000,000	160	\$ 1,595,000	300.00	416000	\$ 124,800,000	Maicol Rodríguez	3212274640	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 3 pisos con 2 apartamentos en la parte del frente, una terraza y un apartamento en la parte posterior.	
6	CASA	CL 31B SUR 1 74 ESTE	\$ 410,000,000	5.98%	\$ 385,500,000	108.2	\$ 1,665,381.15	221.50 113.31	622000 596000		Luis	3134206523	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 3 pisos con 3 apartamentos y una terraza.	
7	CASA	CL 31B SUR 1 21	\$ 400,000,000	2.50%	\$ 390,000,000	160	\$ 1,741,336.88	256.06	435000	\$ 111,386,100	Luis Eduardo	3204480543	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 2 pisos mas terraza con 2 apartamentos independientes.	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144 RT N° 54324

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
8	CASA	CL 31B SUR 1A 28	\$ 340,000,000	5.88%	\$ 320,000,000	160	\$ 1,506,981.25	133.70	590000	\$ 78,883,000	Octavio	3144782485	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 1 piso con 4 apartamentos con cubierta en teja. En la parte posterior cuenta con una terraza.	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Enramada		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 390,320.75
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 28,686.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 2,411,995.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 116,880.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 304,122.33
19	PERSONAL	\$ 450,742.50
COSTO DIRECTO		\$ 3,702,746.58
COSTO UNITARIO I		\$ 148,109.86
COSTO UNITARIO I		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 148,109.86
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 148,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Vivienda en Tipo 3, con acabados típicos del tipo, de 3 pisos de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco y la Cubierta en placa.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 7,479,032.81
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 15,760,551.07
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 51,395,444.62
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 25,722,464.98
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,992,727.38
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,724,503.10
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 13,181,417.10
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3,384,340.19
9	CUBIERTA	\$ 8,917,605.71
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 20,803,718.34
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 10,618,935.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 7,812,413.52
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,592,514.24
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 685,890.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 10,630,095.16
16	CERRAJERÍA	\$ 827,809.00
17	EXTERIORES	\$ 4,105,599.37
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,791,261.57
19	PERSONAL	\$ 46,636,920.00
COSTO DIRECTO		\$ 243,063,243.17
COSTO UNITARIO I		\$ 1,008,561.17
COSTO UNITARIO II		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 1,008,561.17
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m²)		\$ 1,009,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Reja metálica		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 11,049.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 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	\$ 240,786.17
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 38,816.00
16	CERRAJERÍA	\$ 35,920.50
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3,265.72
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 329,837.39
COSTO UNITARIO I		\$ 329,837.39
COSTO UNITARIO II		\$ 39,580.49
COSTO TOTAL		\$ 369,417.87
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 369,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Zona dura

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5,912,200.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 9,971,062.50
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 55,016,675.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 6,331,485.81
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 5,591,036.13
19	PERSONAL	\$ 12,933,324.00
COSTO DIRECTO		\$ 95,755,783.43
COSTO UNITARIO I		\$ 273,587.95
COSTO UNITARIO II		\$ 32,830.55
COSTO TOTAL		\$ 306,418.51
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 306,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





PIN de Validación: bde00b76



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bde00b76



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bde00b76



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CL 166 55D 15 BLOQUE 19 APTO 201

Teléfono: 3102706875

Correo Electrónico: ing_juanse@outlook.es

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

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

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

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

El(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

bde00b76



PIN de Validación: bde00b76



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



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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b9ad0af3



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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9ad0af3



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9ad0af3



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 2 ESTE #2-18 CASA 23
Teléfono: (+57)3114770992
Correo Electrónico: miof67@gmail.com

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

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



PIN de Validación: b9ad0af3



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ, identificado(a) con la 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

b9ad0af3

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

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:  202452600631592	
Fecha de Radicado:	03-04-2024	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:	3143815811 / 3143815811
Departamento:	Bogotá DC	Municipio:	Bogotá
Correo electrónico:	Avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co	No Contrato / Convenio:	
Asunto:	COMPLEMENTACION AV 2022 144		
Anexos:	Hay 2 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		



UAECD
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 20-03-2024 19:25:11
Al Contestar Cite Este Nr.:2024EE12681 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
ASUNTO: RTA COMPLEMENTACION AV NO. 2022-144 RT 54324
OBS: IDU 202432500370201 - 2024ER5326.

Bogotá D.C.,

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

Asunto: Respuesta a Solicitud de complementación del Avalúo Técnico No. 2022-144 RT 54324
Radicado IDU radicado DTDP 202432500370201
Radicado UAECD 2024ER5326.

Referencia: Proyecto Sistema de Transporte Público de Pasajeros Cable Aéreo Localidad de San Cristóbal. Aplicar Contrato 1674 de 2021.

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial No. 2022-144 predio identificado con el RT 54850 está Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia:

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE COMPLEMENTACIÓN DEL RT 54850

IDENTIFICACIÓN PREDIO Y/O AVALÚO				
No. de Avalúo: 2022-144				
No. de RT: 54324				
No. de Contrato Interadministrativo: 1674 de 2021				
TRÁMITE		OBSERVACIONES	ESPACIO UAECD -PROCEDE MODIFICACIÓN	
			Si	No
2. COMPLEMENTACIÓN (AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN)				
2	Servicios públicos	(X)	Incluir Medidores de servicio Publico	
3	Arrendamientos	(X)	Incluir lucro por actividad económica rentista	
6	Otros	(X)	Reconocimiento traslado Hogar	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



AVALUO	SOLICITUD	DETALLE	VALOR RECONOCIDO	VALOR A RECONOCER
2022-144	Incluir un (1) Medidor de servicio Público de acuerdo a documentos bajo el radicado n. 202452600379502	Reconocer dos (2) contadores de Energía. Contratos n. 2416524-2 (piso 2) y 0044474-7 (lote 1) Se adjuntan los dos recibos	\$ 0	\$ 371,094
		Reconocer un (1) contador de Acueducto. Contrato n. 10065619. Se adjunta recibo	\$ 0	\$ 338,710
		Reconocer dos (2) contadores de Gas. Contratos n. 61923383 y 62400938 Se adjuntan los dos recibos	\$ 0	\$ 674,000
	Reconocimiento traslado Hogar	Se solicita realizar el reconocimiento de dos (2) traslados hogar. Ya que como se indica en la ficha cero, 2 de los herederos habitan el predio	\$ 0	\$ 2,000,000
	Total Daño Emergente		\$ 0	\$ 3,383,804
	Incluir lucro por actividad rentista de acuerdo a los documentos allegados bajo el radicado 202352602331232	Reconocimiento de contrato firmado con Milena Almanza Valencia firmado el 14/07/2015 por valor de \$250,000 Indexado a la fecha del avalúo (29/07/2022) por valor de \$337.718 (Local - Taller de Costura)	\$ 0	2,026,308
		Reconocimiento de contrato firmado con María Graciela Valencia Serrano firmado el 11/02/2001 por valor de \$300,000 Indexado a la fecha del avalúo (29/07/2022) por valor de \$772.445 (Vivienda)	\$ 0	4,634,670
		Reconocimiento de contrato firmado con Nohora Cristina Giraldo firmado el 08/08/2014 por valor de \$200,000 Indexado a la fecha del avalúo (29/07/2022) por valor de \$265.161 (Bodega)	\$ 0	1,590,966
	Total Lucro Cesante		\$ 0	\$ 8,251,944
	TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE			\$ 0

RESPUESTA:

Se valida los contratos de arriendo, impuesto predial, servicios públicos y factor traslado, acorde con los soportes aportados.


YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ

Subgerente de Información Económica (B)

Elaboró: OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN /SIE

Revisó: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON/SIE

Anexo: Lucro

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 31A SUR 2 75	CHIP	AAA0002PKHK
Registro Topográfico	54324	Código Sector	001304 12 11 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	50S00070209
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$5,773,243
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$1,385,804
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$2,000,000
2.4 - Gastos de Publicidad			\$0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$14,750
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$9,173,797
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$8,222,444
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$8,222,444
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$17,396,241
SON:	DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES: El presente informe, complementa y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 23 de septiembre de 2022 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTD 202432500370201, radicado UAEC (2024ER5326).			

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, por lo tanto, la UAEC 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: 18 de Marzo de 2024

Elaboró:

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

NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
R.A.A. No. AVAL-52772105

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEC-
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° 2022 - 144
RT N° 54324**

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013**

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$166,923,900
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$166,923,900
DAÑO EMERGENTE	\$9,173,797
LUCRO CESANTE	\$8,222,444
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$17,396,241
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$184,320,141
SON: CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, complementa y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 23 de septiembre de 2022 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTDP 202432500370201, radicado UAECD (2024ER5326).	

FECHA: 18 de Marzo de 2024

YENNY CAROLINA ROZA GÓMEZ
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA(E)

NILCY MARLENY GAMEZ RINCON

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
R.A.A. No.AVAL-52772105

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

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

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324
Avalúo Comercial	\$166,923,900		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$500,772
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$95,147
Copias (12 paginas)	12	\$4,100	\$49,200
IVA Copias (19%)	19%		\$9,348
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$117,096
Recaudo a Terceros			\$32,300
Gastos Escrituración			\$745,314
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,117,971
Total Gastos de Escrituración			\$1,117,971
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.829%		\$1,383,799
Sistematización y Conservación documental	2%		\$27,676
Porcentaje a aplicar	150%		\$2,117,213
Total Gastos Registro			\$2,117,213
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$1,669,239
Porcentaje a aplicar	150%		\$2,503,859
Costos Administrativos	150%	\$22,800	\$34,200
Total Gastos Beneficencia			\$2,538,059
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$5,773,243

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324**

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	2	\$186,547	\$373,094
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta.	1	\$338,710	\$338,710
Gas Natural	Suspensión definitiva	2	\$337,000	\$674,000
TOTAL GASTOS DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS				\$1,385,804

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

Nota: Recibos de servicios públicos aportados por el IDU radicado 202432500370201



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

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

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616	2	\$1,000,000	\$2,000,000
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$2,000,000

Fuente: Solicitud IDU 202432500370201, dos de los propietarios habitan el predio

Nota:

CÁLCULO GASTOS DE PUBLICIDAD				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente			\$0	\$0
Publicidad Nueva			\$0	\$0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$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 (dias)	Subtotal
Impuesto Predial	\$59,000	\$161.64	91.25	\$14,750
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$14,750

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de julio hasta el 30 de septiembre, se reconocerá el 25% del Impuesto Predial.

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

Fuente:

Nota:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324**

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

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

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

Fuente:

Nota:

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:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324**

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

ANEXO D: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
Contrato de arriendo con Maria Graciela Valencia Serrano	\$772,445	6	\$4,634,670
Contrato de arriendo con Milena Almanza Valencia	\$337,718	6	\$2,026,308
Contrato de arriendo con Nohora Cristina Giraldo	\$265,161	6	\$1,590,966
SUBTOTAL INGRESOS POR MESES			\$8,251,944
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$4,916.67	6	\$29,500
SUBTOTAL EGRESOS POR MESES			\$29,500
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$8,222,444

Fuente: Contratos de arriendo aportados por el IDU radicado 202432500370201, indexados a la fecha del avalúo comercial.

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: