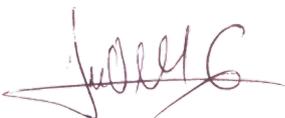


FORMATO			idu	
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	Gestión Predial	3		
Datos de apoyos a la supervisión				
Nombre del evaluador que realiza el control de calidad:	Nicolas Castellanos Peña			
Contrato de prestación de servicios:	IDU - 1992 - 2024			
Tarjeta profesional del evaluador que practica el control de calidad:	25222 - 340156 CND			
Registro del evaluador que practica el control de calidad:	AVAL-1014260646			
Nombre del evaluador que aprueba el control de calidad:	Nestor Andres Villalobos Caro			
Contrato de prestación de servicios:	IDU - 1548 - 2024			
Tarjeta profesional del evaluador que aprueba el control de calidad:	25222097119CND			
Registro del evaluador que aprueba el control de calidad:	AVAL - 79841075			
				
Firma del evaluador que aprueba el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo		Firma del evaluador que practica el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo		
Empresa contratista que practica el informe técnico de avalúo comercial:	Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital			
Contrato Interadministrativo:	contrato 1449 - 2022			
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.:	RT 54737			
Acta de comité de aprobación de avalúo:	Acta de comité No. 31			
Fecha del acta de aprobación de avalúo:	11/12/2024			
Fecha de aprobación de avalúo:	11/12/2024			
<p>Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013, 898 de 2014 y 1044 de 2014, y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se procede a verificar el informe técnico antes relacionado y a emitir el respectivo pronunciamiento y/o diagnóstico, previa revisión de la siguiente información documental y demás requeridos.</p> <p>Igualmente, es preciso manifestar que para realizar este pronunciamiento, se dio el proceso de debida diligencia, esto es, la correspondiente investigación, recopilación y análisis de información del avalúo objeto de revisión, todo conforme a la Ley 2195 de 2022 y demas normas aplicables, con el fin de identificar riesgos o posibles contingencias.</p>				
<i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i>				
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Nombre de(los) propietario(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	CHIP (Código único de identificación predial).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Solicitante del avalúo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Cédula catastral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Linderos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10	Copia del plano de predio o predios	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Reglamentación urbanística	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Localización	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

FORMATO

LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS



CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	Gestión Predial	3		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Método de avalúo según resolución 020 de 2008. Método comparación de mercado, método de capitalización de los rentas e ingresos	X		
18	Método de costo de reposición, método (técnica) residual	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		
30	Número de pisos de la construcción.	X		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			X
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	X		
40	Tasación lucro cesante y daño emergente	X		

DIAGNÓSTICO

Número de radicación del aval 202452602043262
 Fecha solicitud revisión: 03/12/2024
 Fecha solicitud impugnación: _____
 Fecha recibo impugnación: _____

Resultado final de la verificación	Avalúo APROBADO	SI	NO
		X	

FORMATO			
RADICACIÓN WEB			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-DO-42	Gestión Documental	1	
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Calle 22 No. 6 - 27 Tel.: 3386660		Radicado No:  202452602043262	
Fecha de Radicado:	03-12-2024	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:	6012347600 / 3143815811
Departamento:	Bogotá DC	Municipio:	Bogotá
Correo electrónico:	avaluoscomerciales@catastratobogota.gov.co	No Contrato / Convenio:	
Asunto:	2024EE75412 REVISION AV 2024 80 RT 54737		
Anexos:	Hay 3 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		

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

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2024-80 RT 54737
Radicado Cliente 202432501418871
Radicado UAEC.D 2024ER27977

Referencia: Proyecto Corredor Verde - Contrato 1449-2022

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2024-80 del predio identificado con RT 54737, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 54737

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Método de avalúo	Teniendo en cuenta el estudio de mercado realizado para la determinación del valor integral por m ² de \$11'.107.000, se solicita sea complementado con ofertas que sean comparables con el inmueble valorado, lo anterior respecto a las áreas construidas y de terreno, dado que el inmueble valorado cuenta con un área de construcción total de 1545,14 m ² y 1875,99 m ² de terreno, es decir un 82% del terreno se encuentra edificado, hecho que no ocurre con las ofertas 1 y 2, donde los inmuebles presentan mayor área construida respecto del área de terreno, incidiendo más la construcción que el terreno en el valor integral, por lo que solicita se complemente con ofertas en las cuales la proporción entre el área de terreno y construcción sea similar al inmueble valorado.
---	--

	Se solicita sean incluidos los costos indirectos en el presupuesto realizado para la construcción total, teniendo en cuenta la tipología constructiva escogida, adicional al hecho que se cuenta con una licencia de construcción para la misma, lo que presenta un argumento sólido para que se contemplen estos costos en el presupuesto realizado.
--	---

RESPUESTA 1. En respuesta a la observación realizada, se plantean las siguientes consideraciones:

Justificación de la metodología empleada

El informe de avalúo sustenta de manera clara y detallada la valoración basada en valores integrales sobre áreas de construcción, argumentando su pertinencia para el análisis del bien objeto de estudio. Realizar un desglose independiente de las áreas de terreno y construcción desvirtúa el enfoque metodológico planteado, que busca reflejar las dinámicas reales del mercado inmobiliario. Esta metodología está fundamentada en la consideración de valores integrales, lo que permite capturar de forma más precisa las características del inmueble, sin fragmentar artificialmente las variables de terreno y construcción.

Tendencia de los valores integrales en el mercado

Las ofertas empleadas en el análisis reflejan un comportamiento en tendencia de los valores integrales. Tal como se detalla en el informe, estas tendencias están influenciadas por variables comparables como ubicación, destinación, usos actuales, entre otras, que explican el comportamiento económico del inmueble en su conjunto. Reducir el análisis a una proporción entre áreas de terreno y construcción ignora estas interacciones y desvirtúa la interpretación del mercado en contextos complejos.

Limitaciones del mercado y disponibilidad de ofertas

El mercado inmobiliario es inherentemente heterogéneo, lo que implica que no siempre existen ofertas con características exactas o ideales para un ejercicio valuatorio. La solicitud de incluir ofertas con una proporción específica entre terreno y construcción presupone la existencia de información que, en muchos casos, no está disponible o no es representativa del mercado. Es fundamental entender que el desarrollo metodológico de los avalúos se basa en la información investigada y disponible, y que esta refleja las condiciones reales del mercado, con sus limitaciones y particularidades.

En conclusión, el estudio responde de manera adecuada a las dinámicas y particularidades del mercado, por lo tanto no se ajusta el informe de avalúo en la metodología.

Con respecto a los costos indirectos de la tipología, y considerando la observación realizada, se incluyen en el mismo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SOLICITUD 2

Corrección técnica de indemnización. Validar calculo de indemnización	Si el valor comercial del predio cambia, se solicita realizar los cálculos a que haya lugar de las variables de lucro cesante y/o daño emergente
---	--

RESPUESTA 2. Se realizan los ajustes correspondientes con el valor del avalúo comercial (terreno-construcción) y se ajustan las tarifas acorde a la fecha de revisión del avalúo.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE NÚÑEZ Firmado digitalmente por ELBA
NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2024.12.03 07:15:36 -05'00'
ARCINIEGAS

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

Elaboró: JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA ELABORADO DIGITALMENTE
POR JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA
Fecha: 2024.12.03 07:15:36 -05'00'

Revisó: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON

Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



2024 - 80

RT No 54737

DIRECCIÓN INMUEBLE

AK 7 108B 30



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80
RT No 54737

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2023 - 1149199 del 15 de Noviembre de 2023
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOCAL
- 1.5. CHIP: AAA0101ZYPA
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: UQ 107 1 4
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 008408 - SANTA ANA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 05/12/2023

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N01062462

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

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

Código Postal: 111311





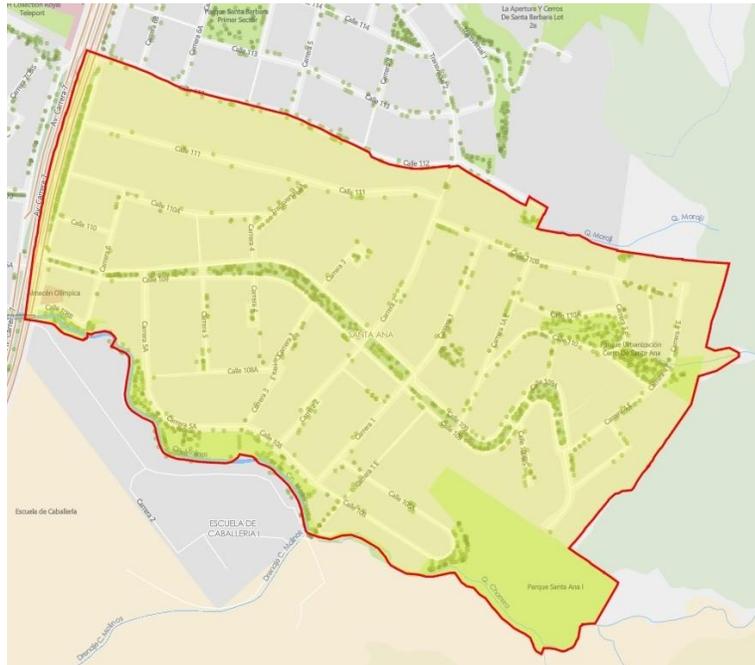
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80
RT No 54737

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 54737 de octubre de 2023
AREAS	Registro topográfico No. 54737 de octubre de 2023
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica - SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2023 - 1149199

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Sistema de Información Geográfica UAECD

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Santa Ana, se ubica en la localidad primera (1), Usaquén, de la ciudad de Bogotá D.C; limita con:

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

Código Postal: 111311



- Por el norte: Con la Calle 112 con los sectores Usaquen (008407) y Páramo (108104).
- Por el oriente: Con el sector Páramo (108104).
- Por el occidente Con la AK 7 con el sector Santa Ana Occidental (008414).
- Por el sur: Con la Calle 108 con la Escuela de Caballería I (008409) y Páramo III Rural (108114).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por conformar desarrollos urbanísticos de vivienda en Propiedad Horizontal (PH) y vivienda en no propiedad Horizontal (NPH) la cual se complementa y apoya con corredores comerciales especialmente el de la Avenida Carrera 7, tiene una amplia red de movilidad y transporte, principalmente en el corredor de la AK 7 y la Carrera 9, que permiten la interconexión con el norte y sur de la ciudad, y la Calle 109 Y 112 en sentido oriente - occidente.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector e inmediaciones, en la actualidad, no se observa una actividad edificadora, en los sectores cercanos se encuentran proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral Santa Ana, se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico seis (6), para los predios destinados a vivienda, el predio que nos ocupa tiene uso comercial por lo tanto no tiene asignado estrato, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y vehicular, vías de dos carriles que en su mayoría se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, que conecta el sector con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunica con el sur, centro y norte de la ciudad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT No 54737

El sector se encuentra servido de buenas condiciones de acceso, las cuales están dadas por las siguientes vías: Avenida Laureano Gómez (AK 9), Alberto Lleras Camargo (AK 7) y la Calle 109; estas vías presentan en general buen estado y permiten al acceso a diferentes rutas de transporte público.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	25 USAQUEN
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad de Proximidad - AAP - Generadora de soportes urbanos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
INDICE BASE	Resultante
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Aislada
ANTEJARDÍN	No se exige.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



5





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80 RT No 54737



Fuente: Decreto 555 de 2021 - Tratamiento Urbanístico.

5.1. USOS PRINCIPALES

Los usos principales son vivienda unifamiliar, multifamiliar y bifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Los usos complementarios son:

- Comercio y Servicios:
Comercio y Servicios Básicos.
Servicios de oficinas y servicios de hospedaje.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Los usos restringidos son:

- Comercio y Servicios:
Servicios al automóvil.
Servicios Especiales.
Servicios logísticos.
- Industrial:

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80 RT No 54737

Producción Artesanal.
Industria Liviana.
Industria Mediana.
Industria Pesada.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio se ubica dentro de la Urbanización SANTA ANA Oriental primera etapa código plano U11/4-1, plano Urbanístico 010119C_U11_2-11.

El predio objeto de estudio no se encuentra en ninguna actuación estratégica, ni en plan parcial. Cuenta con licencia de construcción No. 07 - 2 - 1852 del 20 de noviembre de 2007.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio se ubica en la localidad Usaquén de disposición esquinera dentro de la manzana y se localiza sobre la AK 7 costado oriental, éste predio se identifica con la dirección: AK 7 No. 108B - 30.

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80 RT No 54737



Fuente: Sistema de Información Geográfico UAECD

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

- Norte: En 4,55 metros con RT 54738.
- Sur: En 3,65 metros con Calle 108B.
- Oriente: En 33,07 metros con el mismo predio.
- Occidente: En 32,87 metros con la AK 7.

Los linderos generales del predio son los siguientes:

Por el Norte: En 33,50 metros con RT54738 y propiedad particular.

Por el Sur: En 36,28 metros con Calle 108B.

Por el Oriente: En 18,83 metros con propiedad particular.

Por el Occidente: En 32,87 metros con AK 7.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



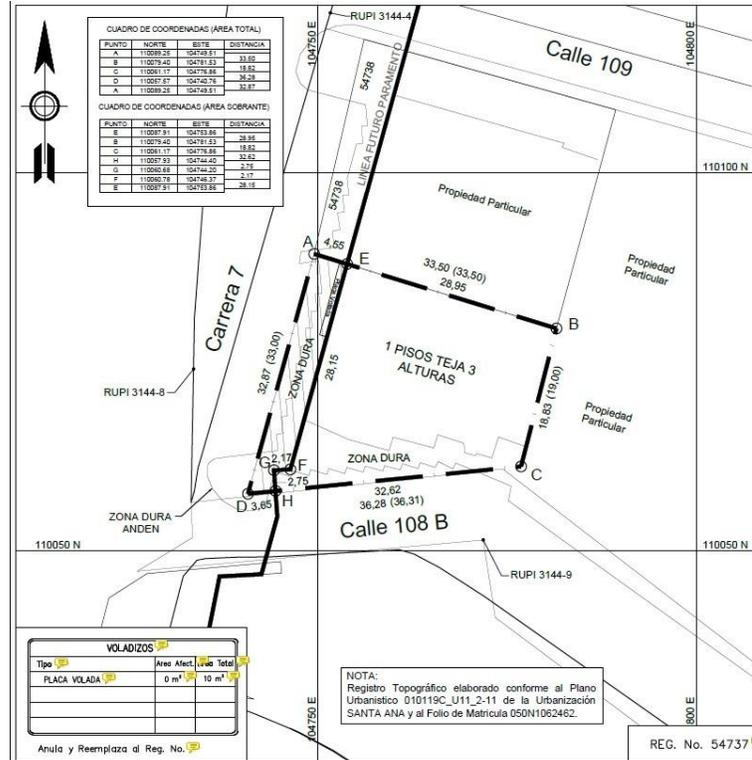
8





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80
RT No 54737



Fuente: RT54737

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

32,87

6.6. FONDO

34,89

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80
RT No 54737

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	140.54
SOBRANTE	730.46
ÁREA TOTAL	871.00

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

Zona dura frente al almacén Olimpica.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA	M2	140.54

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT No 54737

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

El análisis del valor del suelo del predio comenzó con la observación exhaustiva del entorno y la dinámica inmobiliaria circundante, con el objetivo de determinar el enfoque más apropiado para la valoración del terreno en cuestión. Se constató que en el entorno inmediato del predio existen diversos tipos de inmuebles, lo que genera una falta de uniformidad en cuanto al formato de los lotes. En particular, los terrenos situados en la avenida séptima presentan áreas de lote considerablemente variables.

Además de la diversidad en las áreas de los terrenos, se observó una heterogeneidad en los usos del suelo, que van desde comercios locales y zonales hasta propiedades residenciales y dotacionales de gran escala. Estos últimos se caracterizan por estructuras que varían desde un piso hasta más de diez pisos de altura, lo cual se atribuye a las diferentes normas urbanísticas aplicables a los predios ubicados en la carrera séptima.

Esta diversidad en el entorno hace que sea imposible aplicar un análisis comparativo directo del mercado al terreno en cuestión. Por lo tanto, se considera que la normativa actual del predio solo permite la construcción de hasta tres pisos como máximo. En este contexto, se recurre a la historia constructiva del predio, el cual ha sido edificado como un supermercado de gran escala. Esta estructura cuenta con una licencia de construcción modificada según la Resolución 07-2-1852 de 10 de julio de 2007.

Con base en esta información, se lleva a cabo un ejercicio de valoración que parte del valor total del inmueble, estimado a partir de un análisis de mercado comparativo. Se deduce el valor de la construcción para así obtener el valor del terreno en sí.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

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

Código Postal: 111311



11





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT No 54737

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

En el proceso de valoración del inmueble destinado a un super mercado de gran escala, se lleva a cabo un estudio de mercado altamente especializado, centrado en bodegas comerciales que comparten similitudes funcionales con los usos asociados a un super mercado. A pesar de que el inmueble en cuestión no constituye una propiedad horizontal, se opta por realizar comparaciones con inmuebles del estudio de mercado basadas en valores integrales sobre el área construida. Esta elección se fundamenta en la observación empírica de que la dinámica comercial de los inmuebles que pueden apropiar uso de super mercados tiende a favorecer la consideración de valores integrales, dado el carácter específico y altamente especializado de este tipo de inmuebles.

El análisis del mercado de bodegas comerciales se elige como un componente esencial de la metodología de valoración, ya que estas estructuras suelen albergar actividades comerciales de naturaleza afín a la operación de super mercados. Se examinan minuciosamente las características intrínsecas de dichas bodegas, como su disposición espacial, infraestructura específica para exhibición y estacionamiento de vehículos, así como las instalaciones destinadas a servicios de mantenimiento, elementos clave que configuran el contexto inmediato del inmueble bajo evaluación.

La decisión de basar las comparaciones en valores integrales sobre el área construida, a pesar de la ausencia de una estructura de propiedad horizontal, se justifica por la singularidad operativa de este tipo de inmuebles. Este enfoque se alinea con las tendencias del mercado, donde la valoración integral refleja de manera más precisa la complejidad funcional y operativa de estos inmuebles especializados.

Es relevante subrayar que esta metodología específica se ajusta a las particularidades del mercado inmobiliario de bodegas comerciales que guardan símil con comercios super mercados, reconociendo la importancia de factores más amplios que trascienden la propiedad horizontal tradicional. El resultado final de esta valoración busca capturar de manera precisa y equitativa el valor intrínseco del inmueble, considerando su funcionalidad especializada en el contexto comercial.

Con el propósito de detallar de manera precisa la adopción metodológica, se introduce el concepto del "tercer componente". En esencia, este concepto se vincula estrechamente al entendimiento convencional de que el valor de un inmueble se compone de dos elementos

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

Código Postal: 111311



12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80 RT No 54737

fundamentales: el valor del terreno, al cual se le suma el valor de la construcción. Sin embargo, se incorpora un tercer componente con el objetivo de explicar las variaciones de valores observadas en un inmueble particular dentro de un contexto singular.

Para ilustrar este concepto, tomemos el ejemplo específico del inmueble sometido a valoración, situado en un sector en el cual otro predio, con una extensión de terreno y área construida comparables, podría ostentar un valor inferior. Este fenómeno no puede ser plenamente explicado por el valor del terreno ni por el valor de la construcción de manera directa. Más bien, la dinámica inmobiliaria se proyecta hacia una escala de comercialización más amplia, teniendo en cuenta la noción de la "ventaja de la cosa hecha". En otras palabras, se considera la singularidad arquitectónica del inmueble y su capacidad para destacarse en un mercado más extenso que abarca más allá del sector inmediato.

Para aproximar con precisión el valor de este inmueble, se lleva a cabo un estudio de mercado enfocado en propiedades con vocación de bodega comercial que puedan albergar, desde un punto de vista comercial, el uso de un supermercado. Este enfoque permite realizar comparaciones directas con el inmueble específico sujeto a avalúo, teniendo en cuenta no solo las características intrínsecas de terreno y construcción, sino también la posición estratégica del inmueble en un contexto comercial más amplio, razón que aunado a lo explicado inicialmente permite analizar las ofertas desde sus valores integrales sobre área construida.

Así las cosas, en el estudio de mercado se logró consolidar un total de tres (03) ofertas, localizadas en el cuadrante norte de la zona urbana de la ciudad, como resultado se obtuvo lo siguiente:

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

Código Postal: 111311



13





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80 RT No 54737

No.	PH-NPH	DIRECCION	CHIP	BARRIO	TIPO OFERTA	TIPO INMUEBLE	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCION	VALOR INTEGRAL	CONTACTO	NUMERO CONTACTO	FOTO
1	NPH	AC 116 14 08	AAA0106MYKC	SANTA BARBARA OCCIDENTAL	Venta	Local comercial	\$ 10.632.000.000,00	3,12%	\$ 10.300.000.000,00	560,10	929,60	\$ 11.080.034	ENGEL & VOLKERS	3212308367	
2	NPH	CL 106 18A 40	AAA0107FKXS	SAN PATECIO	Venta	Local comercial	\$ 5.700.000.000,00	1,75%	\$ 5.600.000.000,00	464,20	543,80	\$ 10.297.904	Orlando	3182152607 3182152607	
3	NPH	CL 140 16A 59	AAA0112EKTO	EL CONSTADOR	Venta	Local comercial	\$ 8.000.000.000,00	5,25%	\$ 7.580.000.000,00	928,30	634,71	\$ 11.942.462	Melissa	3185169888	
												PROMEDIO	\$ 11.106.800		
												DESVIACION ESTANDAR	\$ 822.606		
												COEFICIENTE DE VARIACION	7,41%		
												LIMITE SUPERIOR	\$ 11.929.406		
												LIMITE INFERIOR	\$ 10.284.194		
												VALOR ADOPTADO	\$ 11.107.000		

Tomando en consideración que todas las ofertas están en tratamiento de Consolidación y también se denota su ubicación en sectores con comercios consolidados, es pertinente la comparación normativa de las ofertas con el inmueble objeto de avalúo.

El análisis de mercado ha revelado una tendencia de valor en los inmuebles de este tipo ubicados en diversos sectores del norte de la ciudad, como la Calle 106, Calle 116 y Calle 140 hacia el oriente de la ciudad. El proceso de venta se caracteriza por horizontes temporales extensos, y el valor final de venta se consolida en función de las propuestas comerciales de los oferentes.

Según las conclusiones extraídas, el valor promedio del metro cuadrado integral sobre el área construida se estima en \$11.106.800, presentando un coeficiente de variación del 7,41%. Este análisis se complementa con un límite inferior de \$10.284.194 y un límite superior de \$11.929.406. Estos parámetros se ajustan a las directrices establecidas en el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, confirmando su aceptabilidad según los estándares normativos aplicables.

De acuerdo con lo anterior y tomando en consideración que el inmueble objeto de avalúo se ubica sobre un corredor comercial que resalta edificaciones con características especializadas como las que tiene propiamente y esto presume una comparación de localización, se opta por

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80
RT No 54737

acoger el valor redondeado del promedio de la muestra para la valoración, es decir un valor de \$11.107.000 por metro cuadrado integral sobre área construida.

Elegido el valor del metro cuadrado integral sobre construcción, se estimó el valor de la construcción de acuerdo con el presupuesto elaborado por la UAECD para el inmueble objeto de avalúo.

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 16.668.806,23
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 143.412.454,71
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 88.872.544,53
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 90.900.980,80
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 14.123.141,00
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 14.061.602,99
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 37.295.789,73
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ 96.714.609,60
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 88.251.860,42
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 221.357.683,56
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 6.458.714,00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 18.134.526,60
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 4.080.348,00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 40.184.570,06
16	CERRAJERÍA	\$ 1.913.547,80
17	EXTERIORES	\$ -
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 62.445.522,42
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 263.078.480,87
51	COSTO DIRECTO	\$ 1.207.955.183,33
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 3.355.431,06
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²) (12%)	\$ 402.651,73
54	COSTO TOTAL	\$ 3.758.082,79
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 3.758.000,00

Dado que la construcción cuenta a la fecha con un estado de conservación y una edad desde su edificación, se deprecia de conformidad con los parámetros del método de costo de reposición reglamentado por la Resolución 620 de 2008.

TIPOLOGIA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	EST. DE CONSERV.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PRESUPUESTO	36	100	36,00%	2	26,39%	\$ 3.758.000	\$991.763	\$2.766.237	\$2.766.000

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

Código Postal: 111311



15





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80
RT No 54737

Posteriormente se calcula el área construida total del bien con base en la licencia de construcción modificada según la Resolución 07-2-1852 de 10 de julio de 2007 y se aplica el ejercicio descrito:

LICENCIA 07-2-0211	
ÁREA DE LOTE EN LICENCIA (m ²)	1875,99
ÁREA CONSTRUIDA EN LICENCIA (m ²)	1545,14
VALOR DE MERCADO (\$/m ²)	\$ 11.107.000,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (\$)	\$ 17.161.869.980,00
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN (\$/m ²)	\$2.766.000
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION (\$)	\$4.273.857.240
VALOR DEL TERRENO (VALOR TOTAL - VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN)	\$12.888.012.740
VALOR DEL M² DE TERRENO	\$ 6.870.000,00

De tal manera que el valor del metro cuadrado de terreno resultante es de \$6.870.000.

Nota. Es importante aclarar que el área de licencia corresponde al área total contemplando el predio contiguo para un área total de 1875,99m².

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor de este tipo de construcciones, se calcula el costo de reposición a nuevo mediante el análisis de precios unitarios de obra realizados por la UAECD y se aplicó solo la depreciación por estado de conservación sin tener en cuenta la depreciación asociada a la edad.

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

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

Código Postal: 111311



16





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80
RT No 54737

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

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	M2	2	2.52%	\$8,114.40	\$322,000.00	\$314,000.00

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

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

Código Postal: 111311



17





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT No 54737

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 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 -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



18





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80
RT No 54737

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 7 108B 30

CHIP: AAA0101ZYPA

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	140.54	\$6,870,000	\$965,509,800
ZONA DURA	M2	140.54	\$314,000	\$44,129,560
AVALÚO TOTAL				\$1,009,639,360

SON: MIL NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 25 de Noviembre de 2024

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe 2024 - 80 del 13 de marzo de 2024, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP 202432501418871 (2024ER27977).

Firmado digitalmente por
JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA
Fecha: 2024.11.29 19:38:35
-05'00'

Elaboró:

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

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **PATRICIA MOLINA MOLINA** *Pm*
R.A.A. No. AVAL-52984514

Anexos:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80
RT N° 54737

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-1149199	Nomenclatura: AK 7 108B 30	
Código Sector: 008408050200000000	Barrio: SANTA ANA	Fecha Visita: 05-DEC-23
Número Avalúo: 2024 - 80	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 54737



Zona Dura



Zona Dura



Vista General Fachada - Zona Dura



Fachada Zona Dura

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-1149199	Nomenclatura: AK 7 108B 30	
Código Sector: 008408050200000000	Barrio: SANTA ANA	Fecha Visita: 05-DEC-23
Número Avalúo: 2024 - 80	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 54737



Fachada Zona dura



Fachada Zona dura



Fachada Zona dura



Entorno

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80
RT N° 54737

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-1149199	Nomenclatura: AK 7 108B 30	
Código Sector: 008408050200000000	Barrio: SANTA ANA	Fecha Visita: 05-DEC-23
Número Avalúo: 2024 - 80	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 54737



Fachada Zona dura



Zona Dura



Entorno



Zona Dura

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80
RT N° 54737

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-1149199	Nomenclatura: AK 7 108B 30	
Código Sector: 008408050200000000	Barrio: SANTA ANA	Fecha Visita: 05-DEC-23
Número Avalúo: 2024 - 80	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 54737



Entorno

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT N° 54737

Estudio de Mercado

No.	PH-NPH	DIRECCION	CHIP	BARRIO	TIPO OFERTA	TIPO INMUEBLE	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR INTEGRAL	CONTACTO	NÚMERO CONTACTO	FOTO	OBSERVACIONES
1	NPH	AC 116 16 08	AAA0106MYKC	SANTA BARBARA OCCIDENTAL	Venta	Local comercial	\$ 10.632.000.000,00	3,12%	\$ 10.300.000.000,00	560,10	929,60	\$ 11.080.034	ENGEL & VOLKERS	3212308367		Local esquinero de dos pisos sobre la Avenida Pepe Sierra en sentido Oriente - Occidente, fachada en vidrio de triple altura, dos accesos, parqueadero sobre la avenida
2	NPH	CL 106 18A 40	AAA0107FKXS	SAN PATRICIO	Venta	Local comercial	\$ 5.700.000.000,00	1,75%	\$ 5.600.000.000,00	464,20	543,80	\$ 10.297.904	Orlando	3182152607 3182152607		Local para inversionistas, se encuentra arrendado a una peluquería reconocida, el local cuenta con los siguientes espacios un área de cafetería, zona de parqueaderos externa, baños para mujeres y para hombres
3	NPH	CL 140 16A 59	AAA0112EKTO	EL CONTADOR	Venta	Local comercial	\$ 8.000.000.000,00	5,25%	\$ 7.580.000.000,00	926,30	634,71	\$ 11.942.462	Melissa	3185169888		Local en venta esquinero ubicado en el barrio contador excelente oportunidad de negocio para emprender cuenta con 650 m2 ubicado en un sector comercial, excelentes acabados, buena iluminación natural, buenas vías de acceso por la calle 140

PROMEDIO	\$ 11.106.800
DESVIACION ESTANDAR	\$ 822.606
COEFICIENTE DE VARIACION	7,41%
LIMITE SUPERIOR	\$ 11.929.406
LIMITE INFERIOR	\$ 10.284.194
VALOR ADOPTADO	\$ 11.107.000

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL
N° 2024 - 80
RT N° 54737

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Zona dura.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 6,226,390.80
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 11,176,495.58
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 58,075,962.43
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	\$ 6,694,121.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,400,798.20
19	PERSONAL	\$ 14,081,813.80
COSTO DIRECTO		\$ 100,655,581.79
COSTO UNITARIO D		\$ 287,587.38
COSTO UNITARIO I		\$ 34,510.49
COSTO TOTAL		\$ 322,097.86
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 322,000.00

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

Código Postal: 111311



FORMULARIO ÚNICO NACIONAL

SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN - URBANISMO

USO EXCLUSIVO CURADORES URBANOS - OFICINA DE PLANEACIÓN O LA QUE HAGA SUS VECES - Decreto 564 de 2006

0. DATOS GENERALES

PÁGINA 1

0.2 07-2-1852
20 NOV 2007

No. 50028

0.1 OFICINA RESPONSABLE

0.3 DEPARTAMENTO - MUNICIPIO

Lea cuidadosamente este formulario y las instrucciones

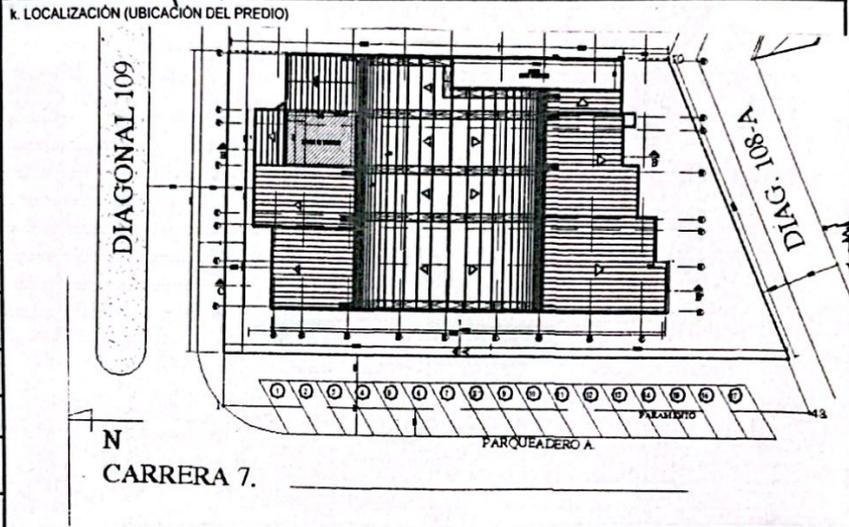
1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD (Marcar con una X en la casilla correspondiente)

1.1 OBJETO DEL TRÁMITE	1.2 TIPO DE TRÁMITE	1.3 MODALIDAD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	1.4 MODALIDAD LICENCIA SUBDIVISION	1.5 VIS			
<input type="checkbox"/> INICIAL <input type="checkbox"/> PRÓRROGA <input checked="" type="checkbox"/> MODIFICACIÓN	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE PARCELACIÓN <input type="checkbox"/> LICENCIA DE URBANIZACIÓN <input type="checkbox"/> LICENCIA DE SUBDIVISIÓN	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> PROPIEDAD HORIZONTAL	<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA <input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN <input type="checkbox"/> ADECUACIÓN	<input type="checkbox"/> REFORZAMIENTO ESTRUCTURA <input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN TOTAL <input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN PARCIAL	<input type="checkbox"/> MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/> RESTAURACIÓN <input type="checkbox"/> CERRAMIENTO	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN RURAL <input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN URBANA <input type="checkbox"/> RELOTEO	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

2. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO (Marcar con una X en la casilla correspondiente)

a. DIRECCIÓN ACTUAL AK 7 N° 108 B-44.	ANTERIOR	b. CHIP DEL PREDIO AAA010174PA.
c. No. MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-347690	d. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL UQ10714	
e. ESTRATO 6 f. BARRIO Sta Ana.	g. LOCALIDAD USOQUEN.	h. URBANIZACIÓN Sta Ana Oriental.

i. PLANIMETRÍA DEL LOTE	PLANO TOPOGRÁFICO <input type="checkbox"/>
PLANO DEL LOTE <input checked="" type="checkbox"/>	OTRO <input type="checkbox"/>
NÚMERO U11747	MZ No. 2711 LOTE No. 344
MZ CATASTRAL/COD	MZ No. 5 LOTE No. 02



3. INFORMACIÓN VECINOS COLINDANTES DIRECCIONES (SI FUERE POSIBLE RELACIONAR NOMBRES)

NOMBRE Poseedor y/o Proprietario	DIRECCIÓN calle 109 N° 6-55
DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA	
NOMBRE Poseedor y/o Proprietario.	DIRECCIÓN mlb 108 B N° 6-32.
DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA	
NOMBRE Poseedor y/o propietario.	DIRECCIÓN Km 6 N° 108 B - 27
DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA	
NOMBRE	DIRECCIÓN
DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA	

4. LINDEROS DIMENSIONES Y ÁREAS

L. LINDERO	LONGITUD	CON (CL, KR, LT, OTRO)
NORTE	33.50 m	DE 109.
ORIENTE	49.00 m	lotes 1 y 2.
SUR	36.31 m	DE 108 A.
OCCIDENTE	63.00 m	AK 7.
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	1875.99 m²	

5. TITULARES

LOS FIRMANTES TITULARES Y PROFESIONALES DECLARAMOS BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE NOS RESPONSABILIZAMOS TOTALMENTE POR LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES CON ESTE FORMULARIO Y POR LA VERACIDAD DE LOS DATOS AQUÍ CONSIGNADOS. ASÍ MISMO, DECLARAMOS QUE CONOCEMOS LAS DISPOSICIONES VIGENTES QUE RIGEN LA MATERIA Y LAS SANCIONES ESTABLECIDAS.

a. TITULARES DE LA LICENCIA	b. C.C. o NIT	c. FIRMAS
DIRECCION NACIONAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS / CONSULTORÍA DIBERTO BORRERO / Representante legal. dimpica.	800.101.599-5 72.126.173 NIT: 890.107.487-3	<i>[Signature]</i>
URBANIZADOR O CONTRATISTA	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	FIRMA
FRANCISCO RICO CHAVEZ.	2570061026 CND.	<i>[Signature]</i>
ARQUITECTO O PROYECTISTA	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	FIRMA
FRANCISCO RICO CHAVEZ.	2570061026 CND.	<i>[Signature]</i>
INGENIERO CIVIL CALCULISTA (experiencia mínima 5 años o magister)	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	FIRMA
CARDANO HIRANO.	2520203376.	<i>[Signature]</i>
INGENIERO O GEOTECNISTA (experiencia mínima 5 años o especialización)	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	FIRMA
CARDANO HIRANO.	2520203376.	<i>[Signature]</i>
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (experiencia mínima 3 años)	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	FIRMA
CARDANO HIRANO.	2520203376.	<i>[Signature]</i>
DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA	TELÉFONOS	FAX
Autonoma Norte #169-25 of 305	6708777	6708777.
NOMBRE	DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA	TELÉFONOS
FRANCISCO RICO CHAVEZ.	Autonoma Norte #169-25 of 305	6708777

Modificación de Licencia N° RES 07-2-0211

Expedida: 10-Jul-07 - Ejecutoriada: 13-Ago-07 - Vigente hasta: 13-Ago-09

FECHA EXPEDICION: 03 SEP 2008 FECHA EJECUTORIA: 16 SEP 2008

DIRECCIONES: AK 7 108 B 44- EL CURADOR URBANO NO 2 DE BOGOTA, D.C., ALVARO ARDILA CORTES, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 386 DE JULIO 18 DE 1997, SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS Y LA LEY 810 DE 2003, Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA EXP. 0721852

RESUELVE

OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): AK 7 108 B 44, MATRICULA INMOBILIARIA NO. 050N347690- PROPIETARIOS: DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES NIT / CC: 800101599-5 REP. LEGAL: CARLOS ALBERTO BARRERA CC. 72128173, CONSTRUCTOR RESPONSABLE: ROZO CHAVEZ FRANCISCO (CÉDULA: 79486099 MATRÍCULA: 2570061028 DE CND). URBANIZACIÓN: SANTA ANA ORIENTAL MANZANA: XVII LOTE: 3 Y 4 USO COMERCIAL, ALCALDIA LOCAL DE USAQUÉN, CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS BÁSICAS:

6. MARCO NORMATIVO

6.1 POT Decreto 270 de 2005 a. UPZ No:14 Usaquén b. SN: 19 c. Usos: III d. Edifc.: A Dto 1023 de 1998

ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN:

No. Lic. Anterior: RES 07-2-0211 Fecha Lic. Anterior: 10-Jul-07 ON: 0720458

6.3 ZN RIESGO a. Remoción en Masa: BAJA b. Inundación: BAJA

6.4 MICRO-ZONIFICACIÓN 2A Piedemontes Orientales

7. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

7.1 USOS		7.2 ESTACION.			S. DEMANDA		USOS ESPECÍFICOS	
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	UN	P.Res	V-Pub	Bic.	A	Comercio Zonal II A	
COMERCIO	ZONAL IIA	1	21	8	0	SIST. CONSTRUCTIVO	LOTEO INDIVIDUAL	

8. CUADRO DE ÁREAS

8a. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	ÁREAS CONSTRUIDAS	O. Nueva	Reconoc.	Ampl.	SUBTOT	Adec.	Modif.	Reformam.	TOT
Olimpica Santa Ana	Vivienda Unifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8b. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (M²)	Vivienda Bifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LOTE	Vivienda Multifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SÓTANO	Comercio	0.00	0.00	49.17	49.17	0.00	0.00	0.00	49.17
SEMISÓTANO	Oficinas - Servicios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	Institucional - Dotacional	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	Industria	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	TOTAL INTERVENIDO:	0.00	0.00	49.17	49.17	0.00	0.00	0.00	49.17
LIBRE PRIMER PISO	GESTION ANTERIOR					1,495.97	MTS LINEALES DE CERRAMIENTO		N/A
	TOTAL CONSTRUIDO					1,545.14	DEMOLICION:		00.00

9. EDIFICABILIDAD

9.1 VOLUMETRÍA		9.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				9.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO			
a. No. PISOS HABITABLES	1	a. TIPOLOGÍA		AISLADA		a. ANTEJARDIN			
b. ALTURA EN METROS	0 Y 7.8	b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	5 Mts. POR: DG 109 Y 108 A			
c. SÓTANOS	0	a. LATERAL		3.5	EXCEPCIÓN 1ª PLANTA	5 Mts. POR: AK 7			
d. SEMISÓTANO	NO	b. LATERAL 2(*)		N/A	N/A	b. CERRAMIENTO			
e. No. EDIFICIOS	1	c. POSTERIOR		N/A	N/A	NO			
f. ETAPAS CONSTRUCCION	1	d. POSTERIOR 2(*)		N/A	N/A	MTS N/A ALTURA N/A			
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	NO	e. ENTRE EDIFICACIONES		N/A	Y N/A (*) Apl. predios esquin.	c. VOLADIZO			
h. AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	SI	f. EMPATES Y PATIOS		N/A	X N/A	2 Mts. POR: DG 109			
i. INDICE DE OCUPACIÓN	N/A	g. OTROS		N/A	*SEG. GEST. ANTERIORES	0 Mts. POR: AK 7Y CL 108 A			
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	N/A					d. RETROCESOS			
						N/A			

9.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts	VAL. RECON. ANTES	VAL. RECON. DESPUES
ZONAS RECREATIVAS	0	0		
SERVICIOS COMUNALES	0	0		
ESTACION. ADICIONALES	0	0		

9.5 ESTRUCTURAS

TIPO CIMENTACIÓN: ZAPATAS AISLADAS	GRADO DE DESEMPEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCT.: BUENO
TIPO ESTRUCTURA: PORTICOS DE CONCRETO REFORZADO	MÉTODO DE DISEÑO: DE LA RESISTENCIA ULTIMA
	ANÁLISIS SISMICO: FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE

10. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Documento	Cant	N° Cop. Anexos
Planos Arquitectónicos	4	3 0
Peritaje Técnico	1	3 0

11. OBLIGACIONES PROPIAS DEL PROYECTO

OBSERVACIONES GENERALES: SON PARTE INTEGRAL DE ESTA LICENCIA LOS PLANOS APROBADOS, LAS OBSERVACIONES Y EL FORMULARIO DE SOLICITUD No 50028
EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO AUTORIZA LA MODIFICACIÓN A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NO. RES. 07-2-0211 DE JULIO 10 DE 2.007 (VIGENTE), CONSISTENTE EN CUBRIR PARTE DE LA PLACA A NIVEL DE CUBIERTA CON SU RESPECTIVO CERRAMIENTO Y CUBRIMIENTO DEL CUARTO DE MÁQUINAS (A FIN DE EVITAR RUIDOS QUE PERTUBEN A LOS VECINOS) DE UNA EDIFICACIÓN PROYECTADA Y APROBADA EN DOS (2) NIVELES UN (1) PISO Y ÁREA BAJO CUBIERTA, CON DESTINO A COMERCIO ZONAL II A Y EL PAGO DE VEINTINUEVE (29) ESTACIONAMIENTOS, DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN N°. 2480 DE JUNIO 06 DE 2.007, EXPEDIDA POR LA DIRECCIÓN TÉCNICA FINANCIERA DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, LIQUIDACIÓN N°. 20070052-9 POR UN VALOR DE \$ 148.858.413.00 PESOS M/CTE. Y SU CANCELACIÓN POR RECAUDO EN LINEA AL BANCO DE OCCIDENTE EN FECHA AGOSTO 28 DE 2007.- HABIDA CONSIDERACIÓN DE QUE DOS (2) DE LAS COMUNICACIONES A VECINOS COLINDANTES FUERON DEVUELTAS POR PARTE DEL CORREO CERTIFICADO, SE Surtió TAL REQUISITO, MEDIANTE PUBLICACIÓN EN EL DIARIO DEPORTIVO DE FECHA DICIEMBRE 3 DE 2007.- COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.
ESTA LICENCIA DEBERÁ SER PUBLICADA EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACIÓN, PARA EFECTOS DE COMUNICAR A TERCEROS, SEGÚN ARTÍCULO 6 DEL DECRETO 4397 DE 2006.

EN EL EVENTO DE OCUPAR O INTERVENIR BIENES DE USO PÚBLICO, DEBERA SOLICITARSE LA RESPECTIVA LICENCIA DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 864 DE 2006, ANTE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN O EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, DE ACUERDO CON LA INTERVENCIÓN QUE SE PLANEE Y EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO POR LAS CARTILLAS DE ANDENES Y DE MOBILIARIO.

VIGENCIA: LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TÉRMINOS DE VIGENCIA DE LA LICENCIA No. RES 07-2-0211 DE 10-JUL-07 - EJECUTORIA: 13-AGO-07 VIGENTE HASTA: 13-AGO-09

12. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

No. Impuesto	Fecha	Valor	Tipo	
51007070067501	18-Jun-2008	\$1.405.000	Delineación	PLUSVALIA: PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALIA.
51074070096734	23-Jun-2008	\$0	Delineación	PLUSVALIA: PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALIA.

13. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

HACE PARTE INTEGRAL DE ESTA LICENCIA EL ANEXO QUE CONTIENE LAS OBLIGACIONES DEL TITULAR (DECRETO 864 DE 2006)

Firma Curador Urbano N° 2: Profesional Responsable: MARIA NANCY GUTIERREZ ROJAS M.P. N° 15248 CND
Ingeniero: PATRICIA DIAZ BARREIRO M.P. N° 2520223742 CND

ARCHIVAR SANTA ANA.

Fecha de Liquidación

13-Ago-07

FONDO COMPENSATORIO DE ESTACIONAMIENTOS

Liquidación No.

20070052-9



ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
INSTITUTO
DE SARRULLO URBANO

Páguese únicamente en las oficinas del Banco de Occidente

I INFORMACIÓN GENERAL

Certificación No.	0
Curaduría	2
No. Cupos a Compensar	29
Tipo de Licencia	Construcción
Modalidad de Licencia	Modificación y ampliación

Dirección	AK. 7 No 108 B 44
Propietario	Dirección Nacional de Estupefacientes
Tipo de Documento	<input type="checkbox"/> C.C <input checked="" type="checkbox"/> Nit <input type="checkbox"/> C.E <input type="checkbox"/> Otro
Número de documento	800101599
Matrícula Inmobiliaria	50N-347090
Cédula Catastral	UQ10714
UPZ	14 Usaquen

CHIP	AAA0101ZYPA
Alcaldía Local	Usaquén
Estrato	0
Uso Previsto	Comercial Zonal
Sector de demanda	8408

II INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

Tipo de Persona	<input type="checkbox"/> Natural <input checked="" type="checkbox"/> Jurídica
Nombre o Razón Social	Supertiendas y Droguerías Olimpica S.A.
Tipo de Documento	<input type="checkbox"/> C.C <input type="checkbox"/> Nit <input type="checkbox"/> C.E <input type="checkbox"/> Otro
Número de Documento	

Representante legal (Solo aplica para personas jurídicas)	
Nombre del Representante Legal	Carlos Alberto Barrera Ardila
Tipo de Documento	<input checked="" type="checkbox"/> C.C <input type="checkbox"/> Nit <input type="checkbox"/> C.E <input type="checkbox"/> Otro
Número de Documento	72126173

III VALOR A COMPENSAR

Simb	Descripción	Valor
VC	n * a * VBC	\$ 148.858.413
VBC	((Vm2S * ci) + Vm2C) * 18m2	\$ 7.806.998
Vm2S	Es determinado por el Boletín de nomenclatura	\$ 674.303
Vm2C	Expedido mediante acto administrativo por el IDU	\$ 242.500
n	Número de cupos a compensar	29
a	Factor de compensación	0,650
ci	Coefficiente de intensificación	0,291

VC = \$ 148,858,413

IV OBSERVACIONES

1. Sobre la presente liquidación procede el recurso de reposición
2. El valor de la presente liquidación debe cancelarse antes de pasados 10 días hábiles de la fecha de ejecutoria de la Resolución de Licencia expedida por la Curaduría respectiva

FECHA LIMITE DE PAGO

28-Ago-07

SOLICITANTE

FONDO COMPENSATORIO DE ESTACIONAMIENTOS

Liquidación No.

20070052-9



ALCALDIA MAYOR
BOGOTA D.C.
INSTITUTO
DE DESARROLLO URBANO

I INFORMACIÓN GENERAL

SEÑOR CAJERO!

En el momento del pago registre la siguiente información:

No. Doc Propietario 800101599

Numero de Liquidación 20070052-9

Cuenta de Ahorros Número: 256-853151

II TOTAL A PAGAR

VC = \$ 148,858,413

Efectivo

Cheque

Número Cheque

Cód. Banco

FECHA LIMITE DE PAGO

28-Ago-07

BANCO

FONDO COMPENSATORIO DE ESTACIONAMIENTOS

Liquidación No.

20070052-9



ALCALDIA MAYOR
BOGOTA D.C.
INSTITUTO
DE DESARROLLO URBANO

I INFORMACIÓN GENERAL

SEÑOR CAJERO!

En el momento del pago registre la siguiente información:

No. Doc Propietario 800101599

Numero de Liquidación 20070052-9

Número de cuenta: 256-853151

II TOTAL A PAGAR

VC = \$ 148,858,413

Efectivo

Cheque

Número Cheque

Cód. Banco

FECHA LIMITE DE PAGO

28-Ago-07

TESORERIA IDU

Instituto de Desarrollo Urbano
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C
RESOLUCION
DIRECCIÓN TÉCNICA FINANCIERA



ALCALDIA MAYOR
BOGOTA D.C.
Instituto
DESARROLLO URBANO

RESOLUCIÓN NÚMERO 2480 DEL - 6 JUN. 2007

Hoja N° 1 de 3 "Por la cual se expide el acto administrativo contentivo de la liquidación del valor a compensar por concepto de parqueaderos y/o estacionamientos"

LA DIRECCION TECNICA FINANCIERA DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU, en ejercicio de las facultades legales y estatutarias y en especial las conferidas en el Acuerdo 19 de 1972, Decreto ley 1421 de 1993, Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Decreto 619 de 2000, Decreto 469 de 2003 y 190 de 2004 y Decreto 323 de 2004 y,

C O N S I D E R A N D O

Que el artículo 472 del Decreto Distrital 619 de 2000, modificado por el artículo 275 del Decreto Distrital 469 de 2003, compilado en el artículo 436 del Decreto 190 de 2004, creó el Fondo Para el Pago Compensatorio de Estacionamientos, adscrito al Instituto de Desarrollo Urbano.

Que el Decreto 323 de 2004 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., reglamentó el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos y en sus artículos 7º, 10 y 12, estableció los eventos en los cuales procede dicho pago, el procedimiento y la formula que se debe aplicar para la liquidación del valor de los cupos a compensar.

Que el mencionado Decreto establece como función del Instituto de Desarrollo Urbano, la expedición del Acto Administrativo contentivo de la liquidación del valor a compensar por concepto de parqueaderos y/o estacionamientos, por parte de los interesados en una licencia de construcción y/o urbanismo.

Que el artículo 12 del Decreto 323 de 2004 facultó al Instituto de Desarrollo Urbano para fijar el valor del metro cuadrado de construcción y el coeficiente de intensificación; y en ejercicio de tal atribución se expidió la Resolución No. 2501 del 30 de Junio de 2006, en cuyos artículos 1 y 2 se determinó como valor del metro cuadrado, la suma de \$242,500 y como coeficiente de intensificación el 0.291, respectivamente.

Que mediante Resolución 15352 del 28 de Diciembre de 2004 y 3990 del 1 de Julio de 2005, el Director General del instituto reglamentó el funcionamiento del Fondo Compensatorio de Parqueaderos al interior del IDU.

Que mediante Resolución No 0055 del 13 de enero de 2005, el Director General del instituto delegó en el Director Técnico Financiero la expedición de los actos administrativos contentivos de las liquidaciones por concepto de compensaciones de parqueaderos y/o estacionamientos.

Instituto de Desarrollo Urbano
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
RESOLUCION
DIRECCIÓN TÉCNICA FINANCIERA



ALCALDIA MAYOR
BOGOTA D.C.
Instituto
DESARROLLO URBANO

RESOLUCIÓN NÚMERO **2480** DEL - 6 JUN. 2007

Hoja N° 2 de 3 "Por la cual se expide el acto administrativo contenido de la liquidación del valor a compensar por concepto de parqueaderos y/o estacionamientos".

Que mediante resolución No. 1705 del 19 de abril de 2006, el Director General delegó en el Director Técnico Financiero suscribir los actos administrativos de liquidación para el pago compensatorio de parqueaderos y/o estacionamientos, y resolver los recursos que de la misma se derivan.

Que la Curadora Urbana No. 2, solicitó a la Dirección Técnica Financiera del Instituto de Desarrollo Urbano la liquidación del valor a compensar por concepto de estacionamientos que debe pagar DIRECCION NACIONAL DE ESTUPAFACIENTES con NIT 800.101.599-5, para efectos de obtener la licencia de construcción o urbanismo a desarrollar en los inmuebles ubicados en la AK 7 No 108-B-44

Que según la certificación expedida por la Curaduría Urbana No. 2, los requisitos exigidos por el artículo 10 del Decreto 323 de 2004, para este caso en particular, son:

Uso previsto: COMERCIO ZONAL

Cupos de estacionamiento a compensar: 29

Tipo de licencia: RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD MODIFICACION, Y AMPLIACION.

Que el artículo 12 del Decreto 323 de 2004 estableció para la liquidación del valor de los cupos de estacionamiento la siguiente fórmula:

$$VC = n * a * VBC, \text{ donde}$$

$$VBC = ((\text{valor del } m^2 \text{ de suelo} * \text{coeficiente de intensificación}) + (\text{valor del } m^2 \text{ de construcción})) * 18 m^2$$

n = Base de la liquidación del valor a compensar expresado en número de cupos, éstos definidos por el Curador Urbano

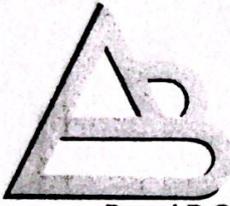
a = Factor de Compensación (0.65)

Que los valores para calcular el valor a compensar son:

Valor del m^2 de Suelo: (Ver Cuadro Anexo):	\$674.302.79
Coefficiente de intensificación:	0.291
Valor del m^2 de construcción:	\$242,500

En mérito de lo expuesto,

Sta Ann.



No. 043228

17/05/2007 11:35

Escrita
Carta
Anexos: 7 FOLIOS

Copia



Curaduría Urb
Arquitecto ÁLVARO ARDILA C

Bogotá D.C. 16 MAYO 2007

07-2-0728

Señores
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU

Asunto: Nuestra radicación No. 07-2-0458 de Marzo 26 de 2007, solicitud de Reconocimiento y Licencia de Construcción modalidad modificación y ampliación, predio AK 7 No. 108 -B-44.

Respetados Señores:

Cordialmente me permito informar a quien corresponda que ante esta Curaduría Urbana se ha radicado la solicitud de Reconocimiento de Construcción y Licencia de Construcción modalidad modificación y ampliación bajo el número 07-2-0458 de fecha Marzo 26 del presente año, para el predio ubicado en la AK 7 No. 108 B 44, Almacenes Olímpica, hoy a cargo de la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES, según certificado de Libertad y Tradición Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-347090.

Por lo anterior y en cumplimiento al Decreto 190 de 2004 y Decreto 564 de 2006, envió la siguiente información a fin de que ese Instituto en cumplimiento de sus funciones de que trata el Decreto 323 de 2004, se liquide lo correspondiente al pago en dinero lo correspondiente a veintinueve (29) cupos de parqueo exigidos por norma para el uso de Comercio Zonal, objeto de solicitud de reconocimiento y licencia.

Para tal efecto se suministra la siguiente información respecto del proyecto referido.

1. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-347090.
2. Dirección: AK 7 No. 108 B 44.
3. CHIP: AAA0101ZYPA
4. Cédula Catastral: UQ10714.
5. Unidad de Planeamiento Zonal: No. 14 USAQUEN, Sector Normativo 19, Subsector de uso III, Subsector de Edificabilidad D
6. Titular de la Licencia: DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES
7. Dirección Titular: Carrera 16 A No. 79-08.
8. Teléfono: 3765300- EXT 1302, FAX 3765324.
9. Apoderado para tramite de licencia: Supertiendas y Droguerías Olímpica SA. Dirección: Cl 63 A No 16-43. Tel: 349 41 00

Anexos:

1. Fotocopia de boletín de nomenclatura
2. Fotocopia de Folio de Matrícula Inmobiliaria.
3. Copia Manzana Catastral.
4. Copia Certificado de Cámara de Comercio de Olímpica.
5. Copia de los poderes.

Por lo anterior y como Ustedes sabrán, las Curaduría tenemos un término para resolver las solicitudes de licencias urbanísticas, razón por la cual cordialmente le solicito, resolver a la mayor brevedad el tema relacionado en el presente escrito.

Sin más particulares me suscribo de Usted.

Cordialmente,

ÁLVARO ARDILA CORTES
Curador Urbano No. 2

Instituto de Desarrollo Urbano
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C
RESOLUCION
DIRECCIÓN TÉCNICA FINANCIERA



ALCALDIA MAYOR
BOGOTA D.C.
Instituto
DESARROLLO URBANO

RESOLUCIÓN NÚMERO 2480 DEL - 6 JUN. 2007

Hoja N° 3 de 3 "Por la cual se expide el acto administrativo contentivo de la liquidación del valor a compensar por concepto de parqueaderos y/o estacionamientos"

R E S U E L V E

ARTICULO 1. Fijar como valor a compensar a cargo de DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES con Nit 800.101.599-5, por concepto de 29 cupos de parqueo y/o estacionamiento para la licencia de construcción a desarrollar en el inmueble AK 7 No 108B 44, la suma de \$148.858.413.

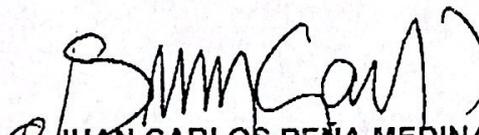
ARTICULO 2°. Citar al interesado para que comparezca a notificarse del presente acto administrativo, informándole que contra el mismo procede por vía gubernativa el recurso de reposición ante el Director Técnico Financiero, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación personal o a la desfijación del edicto correspondiente según el caso.

ARTICULO 3°. La suma contenida en el presente acto administrativo debe ser objeto de pago dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del acto administrativo mediante el cual el Curador Urbano expida la correspondiente Licencia de Construcción o Urbanismo.

Dada en Bogotá D.C., a los

- 6 JUN. 2007

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JUAN CARLOS PEÑA MEDINA
Director Técnico Financiero

Modificación de Licencia N° RES 07-2-0211

Expedida: 10-Jul-07 - Ejecutoriada: 13-Ago-07 - Vigente hasta: 13-Ago-09

FECHA DE RADICACIÓN

20-Nov-2007

FECHA EXPEDICION:

03 SEP 2008

FECHA EJECUTORIA:

16 SEP 2008

DIRECCIONES: AK 7 108 B 44-

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Decreto 564 de 2006, Artículo 32:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 46 del Decreto 564 de 2006.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

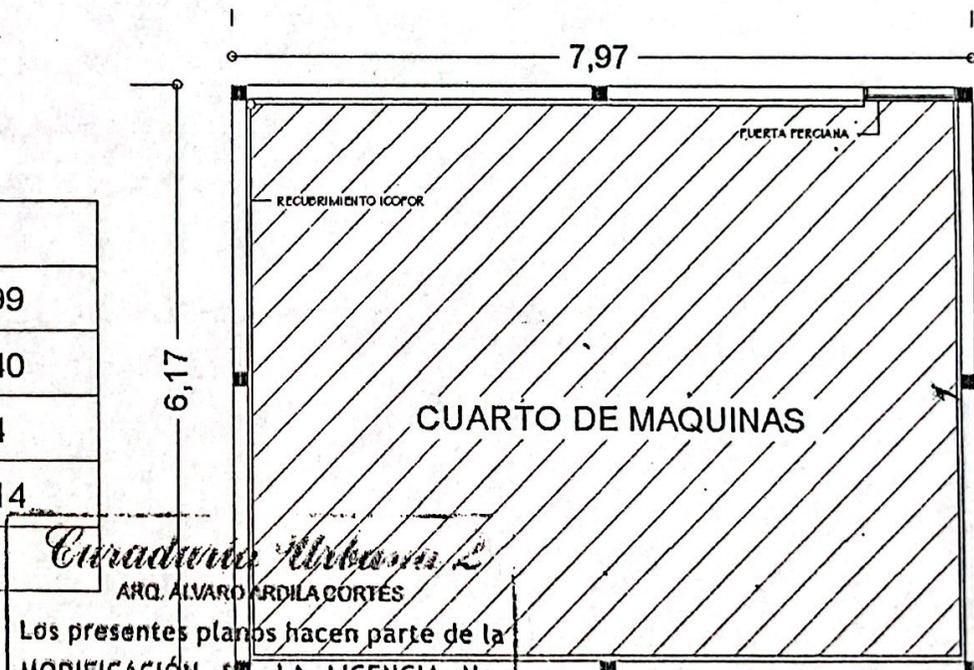
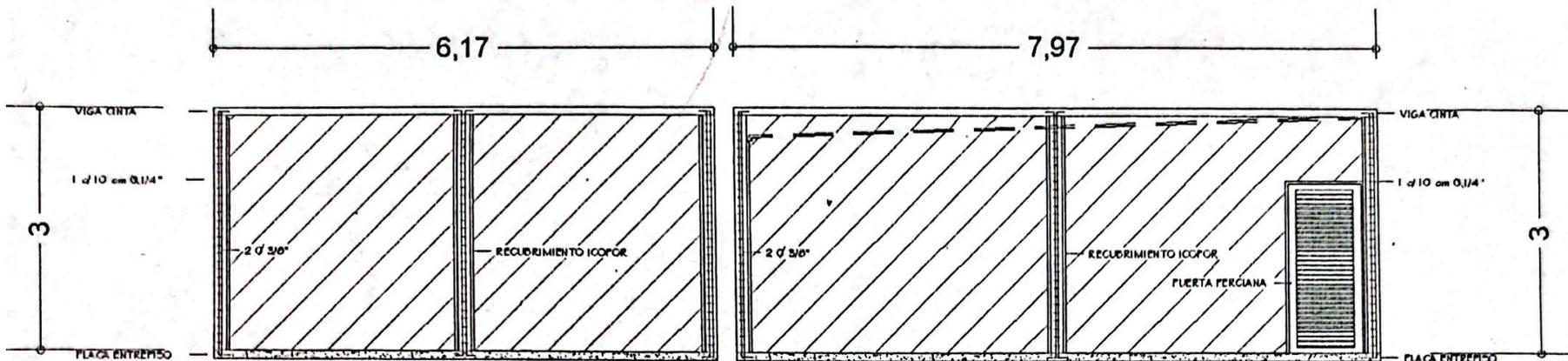
El replanteo será de entera responsabilidad del constructor. Este está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos si por error en la información suministrada a la Curaduría Urbana se está planteando parte del proyecto en dichos espacios.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por la DPAE - Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generales para la protección del espacio público.

Las edificaciones que se señalen en cada UPZ deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente



CUADRO DE AREAS	
AREA LOTE	1875.99
PRIMER PISO	1144.40
PISOS RESTANTES	400.74
TOTAL CONSTRUIDO	1545.14
AREA AMPLIACION	49.17

ENTRADO

Curaduría Urbana 2
 ARQ. ALVARO ARDILA CORTES

Los presentes planos hacen parte de la
 MODIFICACION DE LA LICENCIA No.
 MLC 01-2-0211

Fecha: 23 SET. 2008

ARQUITECTO CURADOR

RUBO

ROZO DISEÑOS & CONSTRUCCIONES LTDA.

PROYECTO
OLIMPICA SANTA ANA

PROYECTADO
DISEÑADO

CONSEJERO
DALLERMO SANCHEZ
BRASILENO S BATHYOLA

ARQ. RESPONSABLE
ARQ. FRANCISCO ROZO CHAVEZ
MT. No. 267061029 CND

DISEÑADO
IANICY ALVAREZ
ARQ. A.D.C.LTDA.

No. de EXPEDIENTE	
CANTON	1
ARQ. EXPEDIENTE	2

DETALLE
PROYECTO ARQUITECTONICO
DETALLE AMPLIACION
CUARTO DE MAQUINAS

AMPLIACION

FECHA	Hojas
NOV-26-FE2007	1

PLANO No.
1/1

07-2 - 1852
20NOV2007



ROZO DISEÑOS & CONSTRUCCIONES Ltda.

RDC-075

Bogotá, 22 de septiembre de 2008.

ACTA DE ENTREGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

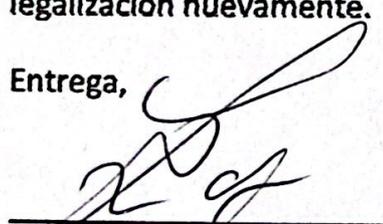
PROYECTO SANTA ANA 02 – STO. 404

Estamos efectuando la entrega de los planos Arquitectónicos y Estructurales del proyecto Olímpica SANTA ANA 02 – STO. 404 y el original de la Modificación de Licencia No. Resolución 07-2-0211 del 16 de septiembre de 2008. Anexo:

- Planos Arquitectónicos aprobados y sellados: 04
- Licencia de Construcción original: 01

Cualquier modificación con respecto a lo aprobado debe ser gestionada para su legalización nuevamente.

Entrega,


Arq. FRANCISCO ROZO CHÁVEZ
C.C 79.486.099 de Bogotá
Director de Proyectos RDC Ltda.

Recibe,


BALDUINO MEJÍA
C.C 72.193.209 de Barranquilla.
Olímpica S.A.

Angela B.

PROYECTO

OLIMPICA SANTA ANA

PROPIEDAD

DIRECCION
CALLE 118 CON CARRERA 7
URBANIZACION SANTA PAULA

ARG. RESPONSABLE

Arg. FRANCISCO ROZO CHAVE
MT. No. 2570001028 CND

SEÑALA

NANCY CAROLINA ALVAREZ
R D C LTDA

No. DE EXPEDIENTE: 6488
CATEGORIA: 1

ARG. RESPONSABLE
TARIFA: CONFICATA SEMESTRAL

CONTIENE

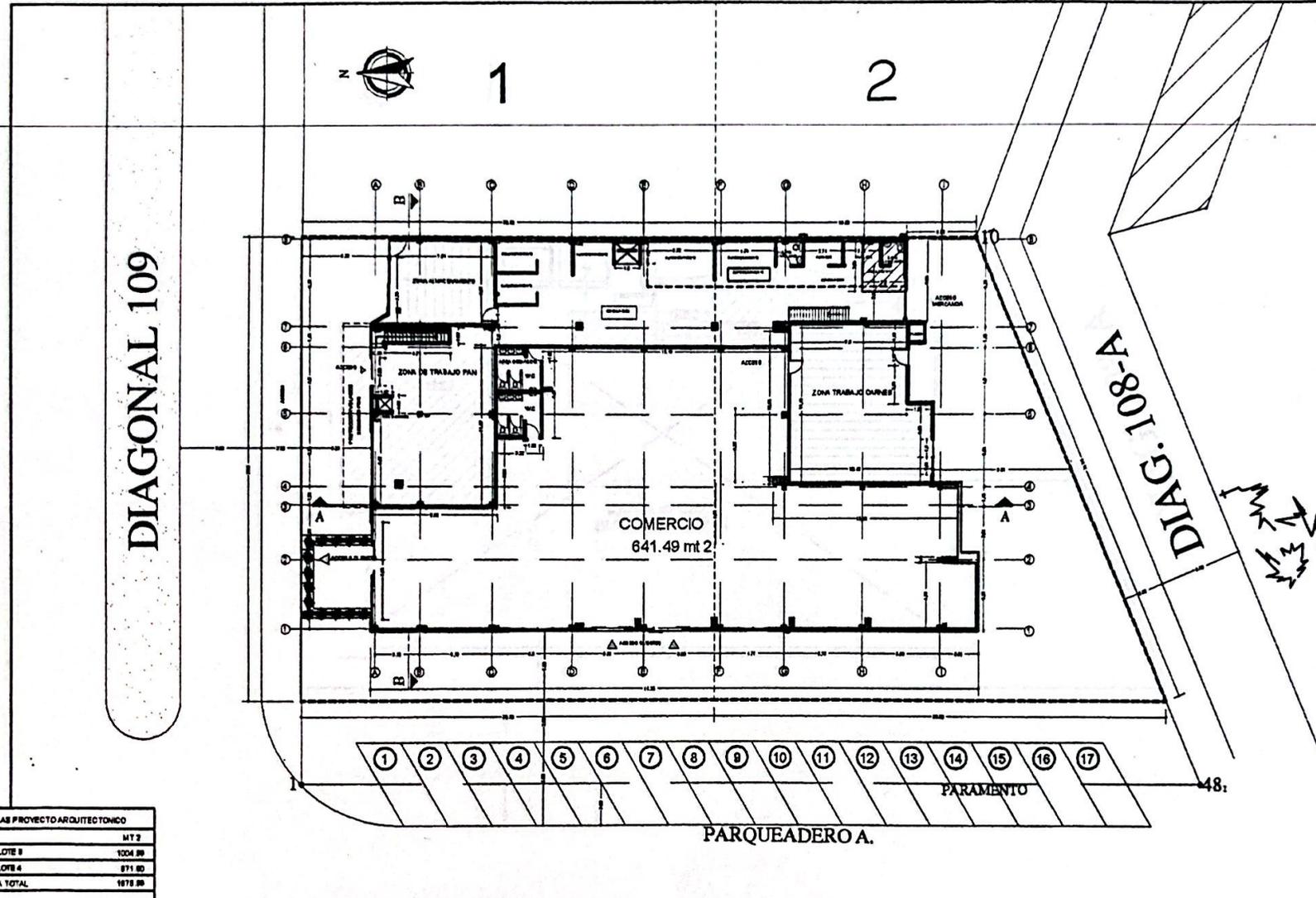
PROYECTO
ARQUITECTONICO

PLANTA PRIMER PISO

FECHA: ABRIL/2007
ESCALA: 1:200

PLANO No.

1/6



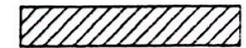
CUADRO DE AREAS PROYECTO ARQUITECTONICO	
AREA LOTE 2	1004.89
AREA LOTE 4	871.80
AREA TOTAL	1876.69
TOTAL PRIMER PISO CONSTRUIDO	1144.40
TOTAL SEGUNDO NIVEL AREA BAJO CUBIERTA	351.87
TOTAL AREA	1496.27

PARQUEADEROS		
PARQUEADEROS PRIVADOS	1 X CADA 38 MT AREA META VENDIBLE	21 PARQUEOS
PARQUEADEROS PUBLICOS	1 X CADA 38 MT AREA META VENDIBLE	6 PARQUEOS
TOTAL		28 PARQUEOS

AREA VENTAS 641.49 MT²

■ COLUMNAS METALICAS PROPUESTAS
■ COLUMNAS EXISTENTES

AREA DE AMPLIACION



CARRERA 7.

PLANTA PRIMER PISO

Revisado: Nancy Alvarez
Arg. Responsable: Francisco Rozo Chave
Fecha: 11 de Abril 2007

SEGUNDO NIVEL AREA BAJO CUBIERTA

PROYECTO

OLIMPICA SANTA ANA

PROPIETARIA

DIRECCION

CALLE 18 CON CARRETA 7
URB. LA CAJON SANTA PAULA

AREA RESPONSABLE

Arq FRANCISCO ROZO CHAVE
MT No. 2570081028 CID

SEÑORA

NANCY CAROLINA ALVAREZ
R.D.C LTDA

No de DECRETOS 6488
CATEGORIA 1

AREA RESPONSABLE
NANCY CAROLINA ALVAREZ

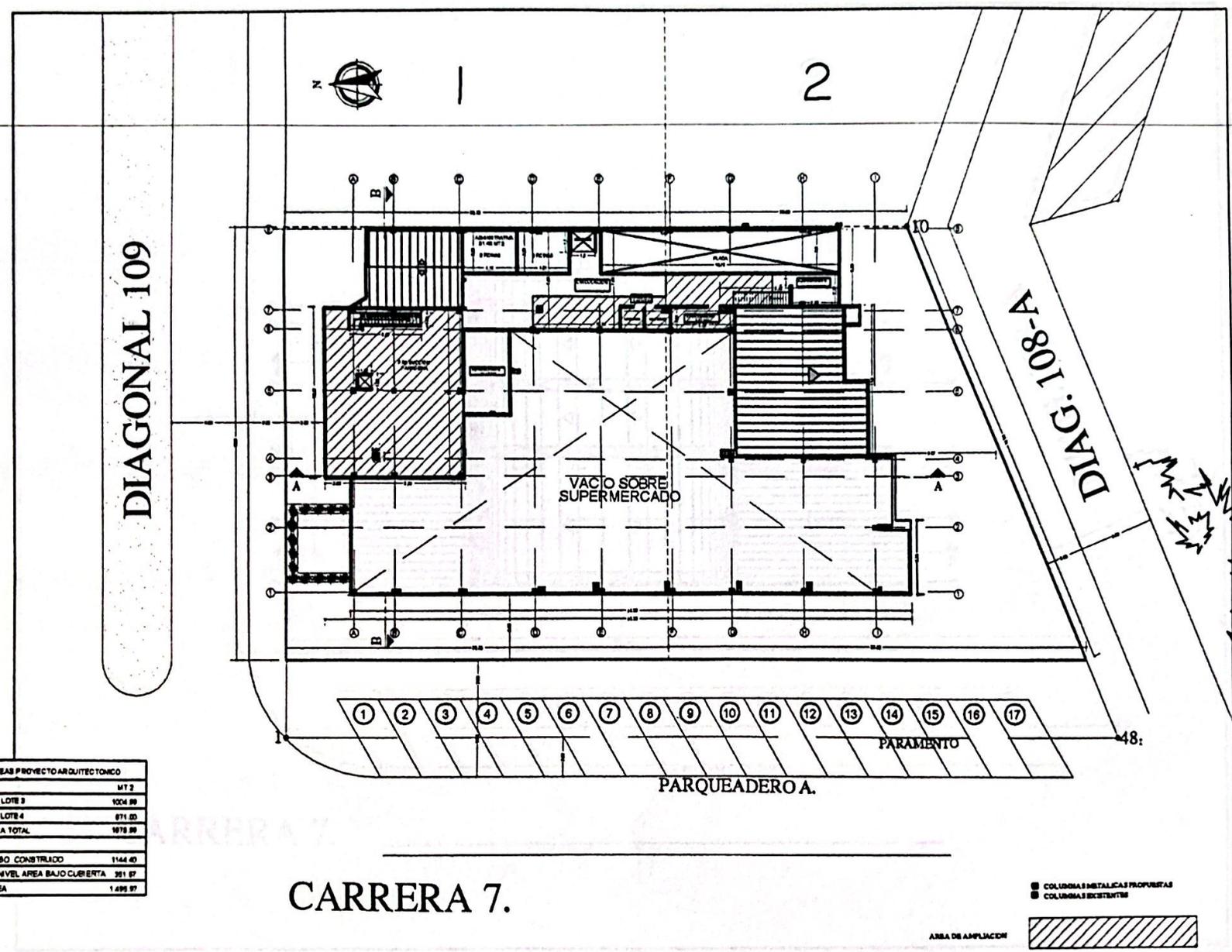
CONTENIDO

PROYECTO ARQUITECTONICO
SEGUNDO NIVEL
AREA BAJO CUBIERT.

AREA MODIFICAR
A = 158.78 MT 2

FECHA: ABRIL/2007
ESCALA: 1:200

PLANO No. 2/6



CUADRO DE AREAS PROYECTO ARQUITECTONICO	
MT 2	
AREA LOTE 3	1006.89
AREA LOTE 4	871.80
AREA TOTAL	1878.69
TOTAL PRIMER PISO CONSTRUIDO	1144.40
TOTAL SEGUNDO NIVEL AREA BAJO CUBIERTA	381.87
TOTAL AREA	1.495.97

PARQUEADEROS		
PARQUEADEROS PRIVADOS	1 X CADA 30 MT AREA META VENCIBLE	27 PARQUEOS
PARQUEADEROS PUBLICOS	1 X CADA 80 MT AREA META VENCIBLE	9 PARQUEOS
TOTAL		36 PARQUEOS

AREA VENTAS 841.49 MT 2

SEGUNDO NIVEL AREA BAJO CUBIERTA

Resolución No. 8
del 10 de mayo de 2007
del Concejo Municipal de Santa Ana
Licencia No. 0007-2-03-4-1
Fecha: 10 de mayo de 2007



ROZO DISEÑOS &
CONSTRUCCIONES
LTDA.

PROYECTO

OLIMPICA SANTA ANA

PROPIEDAD:

DIRECCIÓN:
CALLE 116 CON CARRERA 7
URBANIZACION SANTA PALLA

ABG. RESPONSABLE:

Arq. FRANCISCO ROZO CHAVEZ
MT. No. 2570081028 CAD

SEÑOR:

NANCY CAROLINA ALVAREZ
R D C LTDA

No. DE EXPEDIENTE: 0488
CORRECCIÓN: 0

ABG. EXPEDIENTE:
MARIA CRISTINA BERRAS

CONTENIDO:

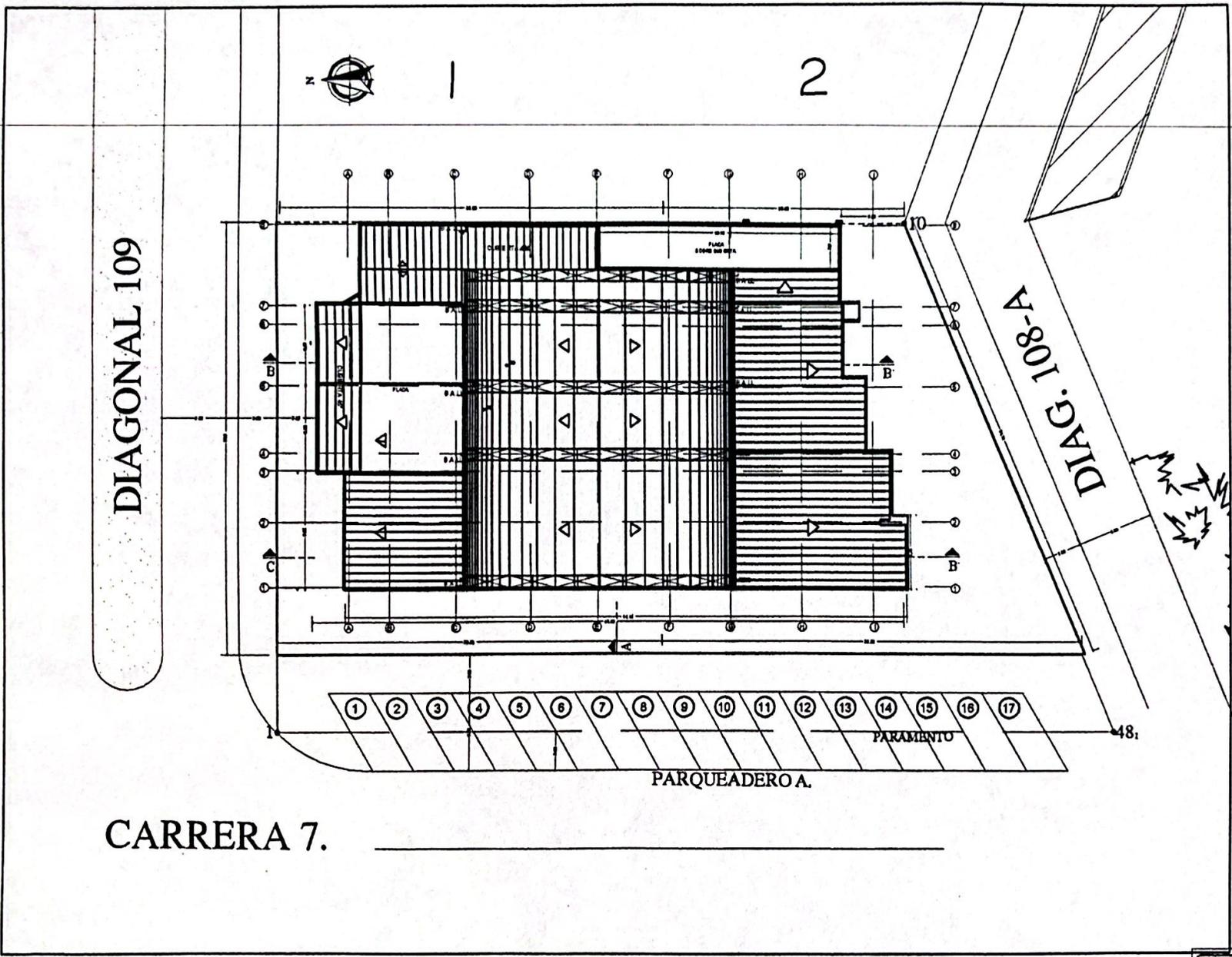
PROYECTO
ARQUITECTONICO
PLANTA DE CUBIERTAS

FECHA:
ABRIL/2007

ESCALA:
1:200

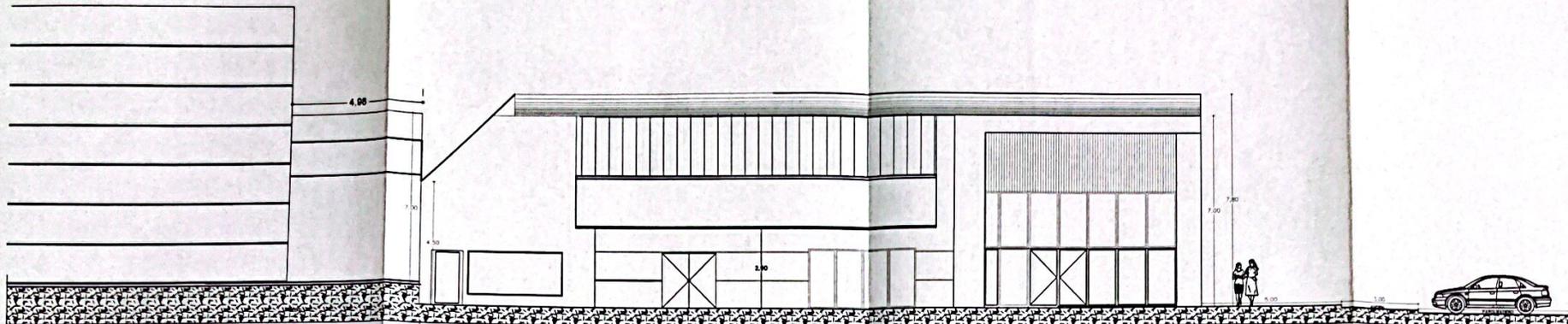
PLANO No.

5/6

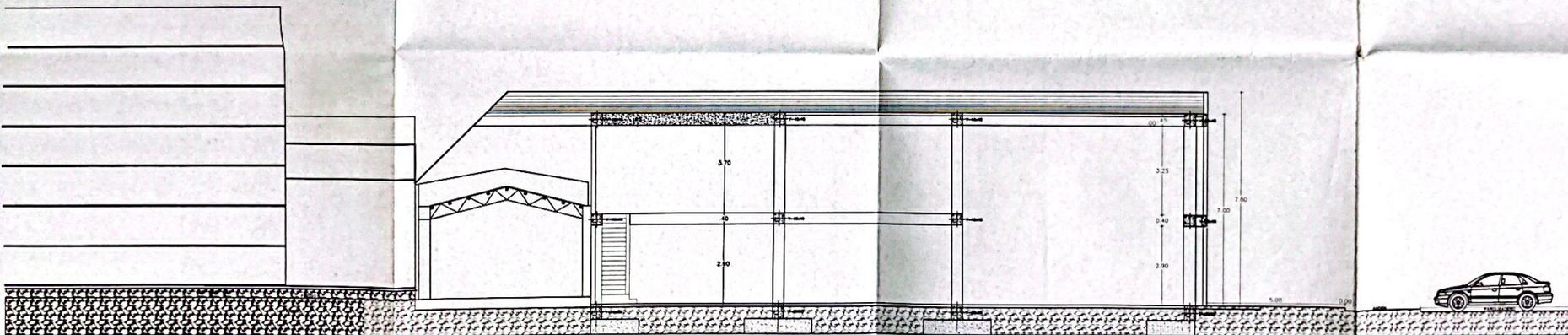


PLANTA DE CUBIERTAS

Concedida Urbanización
de Arboledanos
Las personas interesadas deben acudir a
la oficina de Urbanización No. 07-2-02-4
entre las 14 y 18 hrs.
Mesa de Atención al Ciudadano



FACHADA CALLE 109



CORTE ESTRUCTURAL B-B

RDC
ROZO DISEÑOS & CONSTRUCCIONES LTDA.

ROZO DISEÑOS & CONSTRUCCIONES LTDA.

PROYECTO

OLIMPICA SANTA ANA

PROPIETARIO:

DIRECCION

CALLE 108 CON CARRERA 7
URBANIZACION SANTA PAULA

ARQ. RESPONSABLE: **RDC**
Arq. FRANCISCO ROZO-GHÁVEZ
C.C. 2570081028 CRD

DIBUJO:

NANCY CAROLINA ALVAREZ
R.D.C LTDA

No DE EXPEDIENTE: 0488

CURADURIA: 2

ARQ. EXPEDIENTE:

MARIA CRISTINA BERNAL

CONTIENE:

DISEÑO
ARQUITECTONICO

FACHADA
CORTE ESTRUCTURAL

FECHA: ABRIL/2007

ESCALA: 1 : 100

PLANO No.

4/6

Urbanía Urbana 2
ARQ. ALVARO AROLA CORTES
Los presentes planos forman parte de la
LICENCIA No. RES-07-2-0211
Fecha: 11.0.07.2007
Arq. Alvaro Arola Cortes

PROYECTO

OLIMPICA SANTA ANA

PROPIETARIO:

DIRECCION

CALLE 108 CON CARRERA 7
URBANIZACION SANTA PAULA

ARQ. RESPONSABLE

ARQ. FRANCISCO ROZO CHAVEZ
MT. No. 2570061026 CND

DIBUJO:

NANCY CAROLINA ALVAREZ
R D C LTDA

No DE EXPEDIENTE: 0456

CURADURIA: 2

ARQ. EXPEDIENTE:

MARIA CRISTINA BERNAL

CONTIENE:

DISEÑO
ARQUITECTONICO

FACHADA
CORTE ESTRUCTURAL

FECHA:

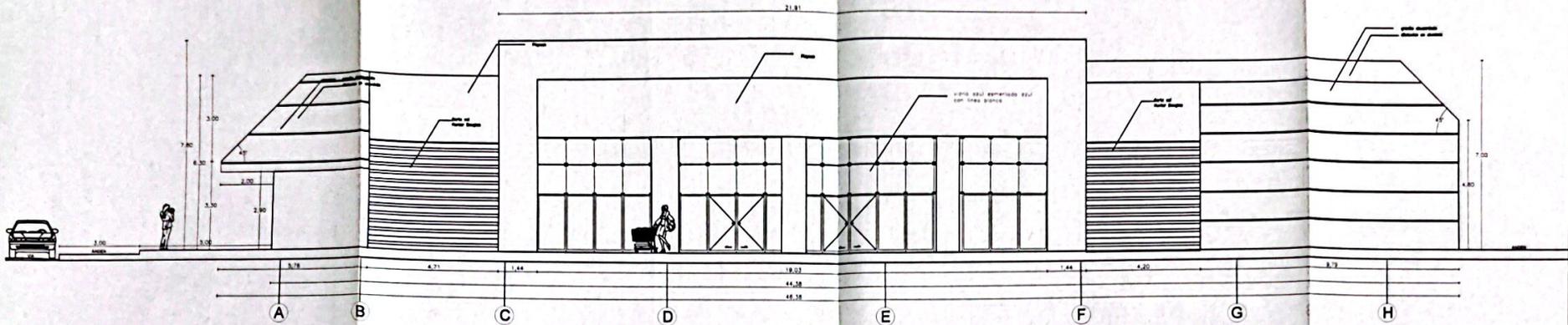
ABRIL/2007

ESCALA:

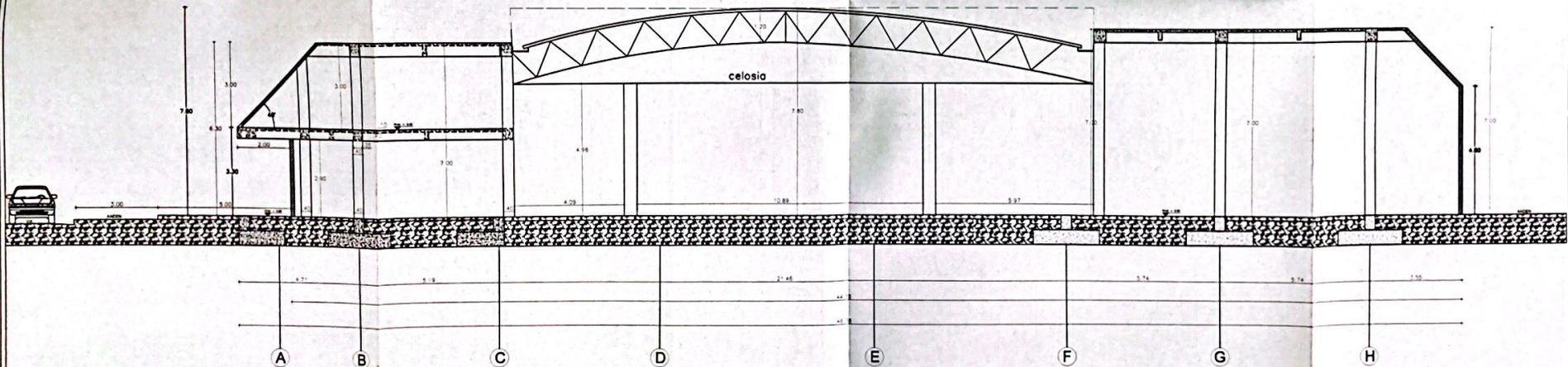
1:100

PLANO No.

3/6



FACHADA CARRERA 7



CORTE ESTRUCTURAL A-A

Carolina Urbano 2
ING. ALVARO ANDRÉS CORTES
Los presentes planos forman parte de la
LICENCIA No. RES 07- 2- 0211
Fecha: 19.0. III. 2007
Alvaro Cortes *APM*

PROYECTO

OLIMPICA SANTA ANA

PROPIETARIO:

DIRECCION

CALLE 106 CON CARRERA 7
URBANIZACION SANTA PAULA

ARQ. RESPONSABLE

RDC
ING. FRANCISCO ROZO ALVAREZ
MT. No. 2570081028 C.M.O. 07 Tel: 6254366

DIBUJO:

NANCY CAROLINA ALVAREZ
R D C LTDA

No DE EXPEDIENTE: 0458

CURADURIA: 8

ARQ. EXPEDIENTE:
MARIA CRISTINA BERNAL

CONTIENE:

PROYECTO
ARQUITECTONICO

MEMORIA DE AREAS DE
RECONOCIMIENTO
MODIFICACION
AMPLIACION

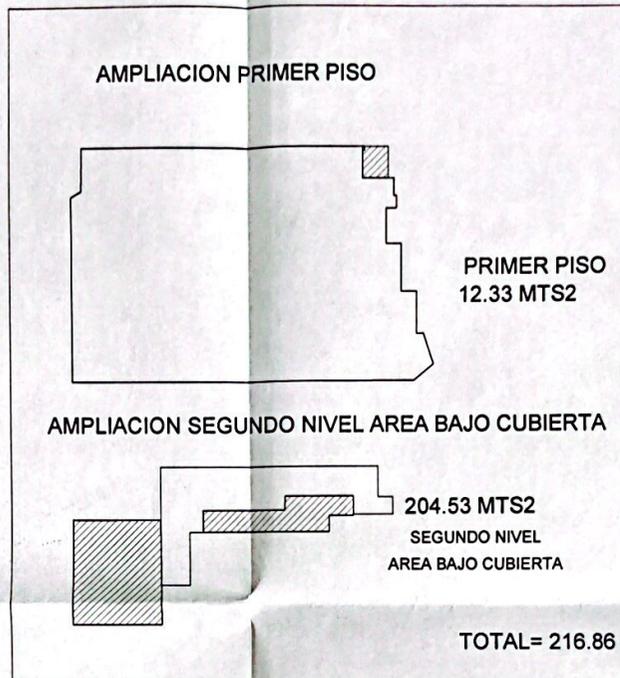
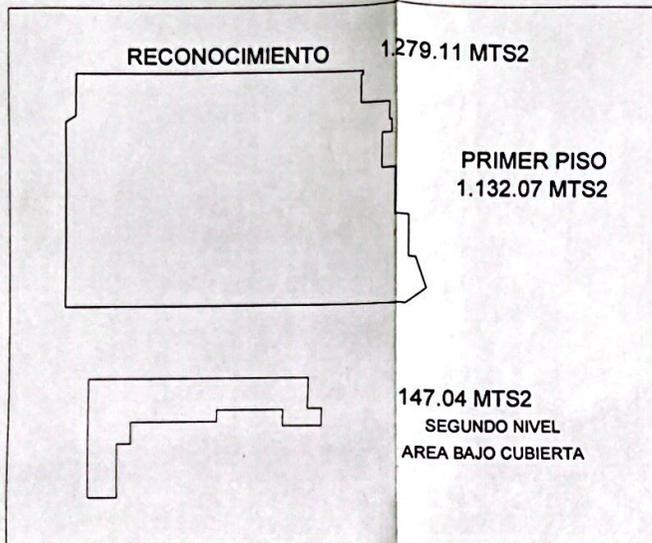
FECHA:

ABRIL/2007

ESCALA:

PLANO No.

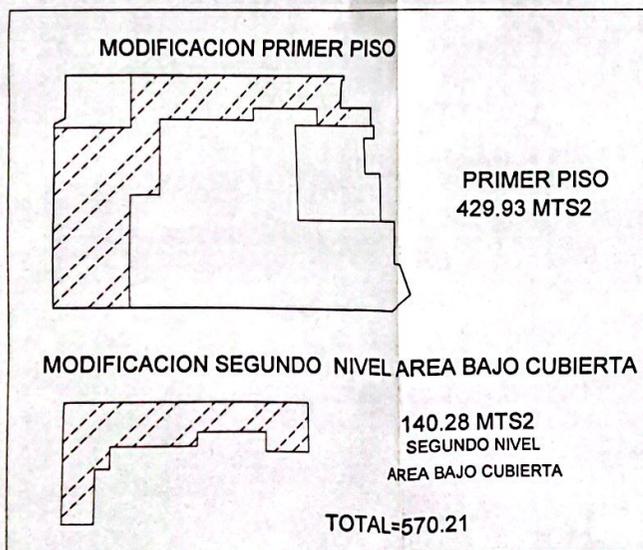
6/6



AREA RECONOCIMIENTO	AREA MODIFICACION	AREA AMPLIACION
1 279.11	570.21	216.86

AREA VENTAS	641.49 MT 2
-------------	-------------

	AREA RECONOCIMIENTO	AREA MODIFICACION	AREA AMPLIACION	TOTAL
AREA LOTE	1 875.99			1 875.99
1° PISO	1 132.07	429.93	12.33	1 144.40
2° NIVEL	147.04	140.28	204.53	351.57
AREA TOTAL CONSTRUIDA	1 279.11	570.21	216.86	1 495.97



VISTA SOBRE DIAGONAL 106



VISTA SOBRE DIAGONAL 106



VISTA SOBRE DIAGONAL 106



VISTA SOBRE DIAGONAL 106

Urbanización Urbana 2
ARQ. ALVARO ARDILA CORTES
Los presentes planos forman parte de la
LICENCIA No. RES-07-2-0211
Fecha: 110 JUL 2007

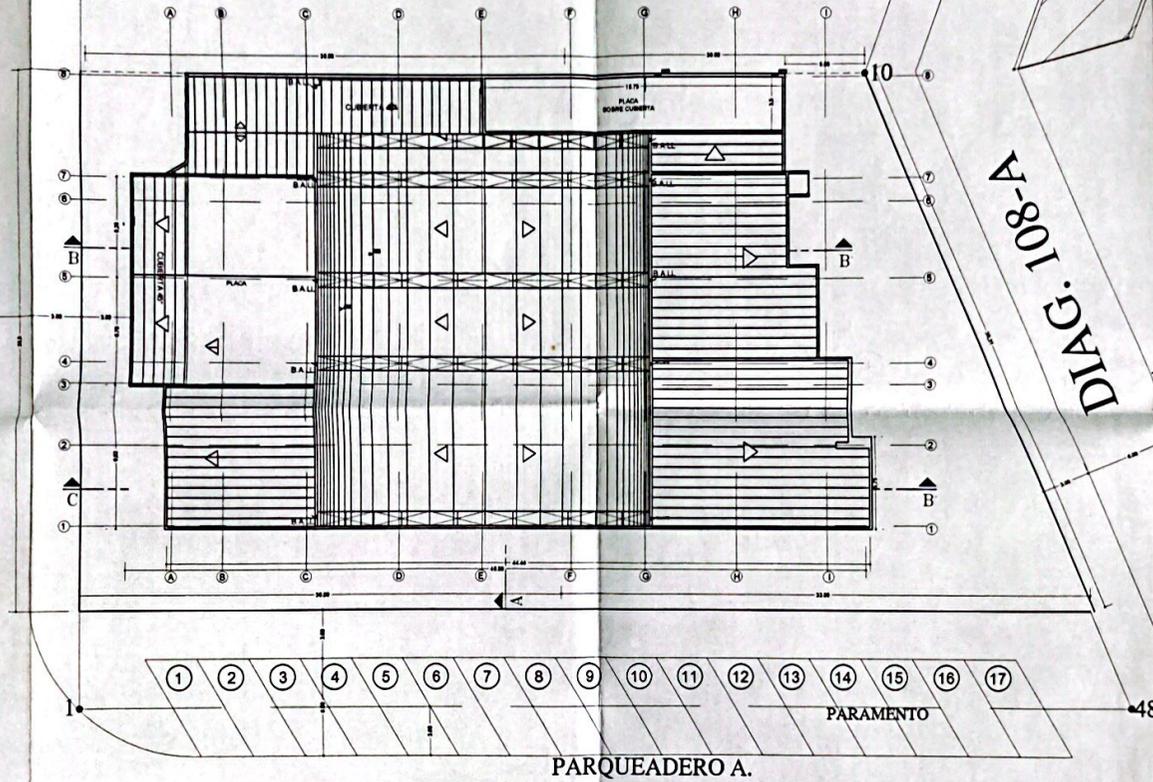
Alvaro Cortes Bernal

DIAGONAL 109



1

2



CARRERA 7.

PLANTA DE CUBIERTAS

RDC
ROZO DISEÑOS & CONSTRUCCIONES LTDA.

ROZO DISEÑOS &
CONSTRUCCIONES
LTDA.

PROYECTO

OLIMPICA SANTA ANA

PROPIETARIO:

DIRECCION

CALLE 108 CON CARRERA 7
URBANIZACION SANTA PALLA

ARG. RESPONSABLE:

FRANCISCO ROZO CHAVES
MT No. 2570061028 CND

DIBUJO:

NANCY CAROLINA ALVAREZ
R D C LTDA

No DE EXPEDIENTE: 0468

CURADURIA: 2

ARG. EXPEDIENTE:
MARIA CRISTINA BERNAL

CONTIENE:

PROYECTO
ARQUITECTONICO

PLANTA DE CUBIERTAS

FECHA:

ABRIL/2007

ESCALA:

1: 200

Curaduría Urbana 2
ARG. ALVARO ANDREA CORTES
Los presentes planos forman parte de la
LICENCIA No. RES 07- 2- 021
Fecha: 17.0 JUL 2007

PLANO No.

5/6

PROYECTO

OLIMPICA SANTA ANA

PROPIETARIO:

DIRECCION

CALLE 108 CON CARRERA 7
URBANIZACION SANTA PAULA

ARQ. RESPONSABLE

RDC
ROZO DISEÑOS & CONSTRUCCIONES LTDA.
ARQ. FRANCISCO ROZO CHARVEZ LTDA.
C.R. No. 2870061029 C.C.O. 525 4356

DISEÑO:

NANCY CAROLINA ALVAREZ
R D C LTDA

No DE EXPEDIENTE: 0408
CURADURIA: 2

ARQ. EXPEDIENTE:
MARIA CRISTINA BERNAL

CONTIENE:

PROYECTO
ARQUITECTONICO

PLANTA PRIMER PISO

FECHA:

ABRIL/2007

ESCALA:

1 : 200

Curaduría Urbana No. 20
ARQ. ALVARO ANDRÉS CORTÉS
Los presentes planos forman parte de la
LICENCIA No. RES-07-2-0211
Fecha: 19 de Julio, 2007
MARIA CRISTINA BERNAL
CURADORA

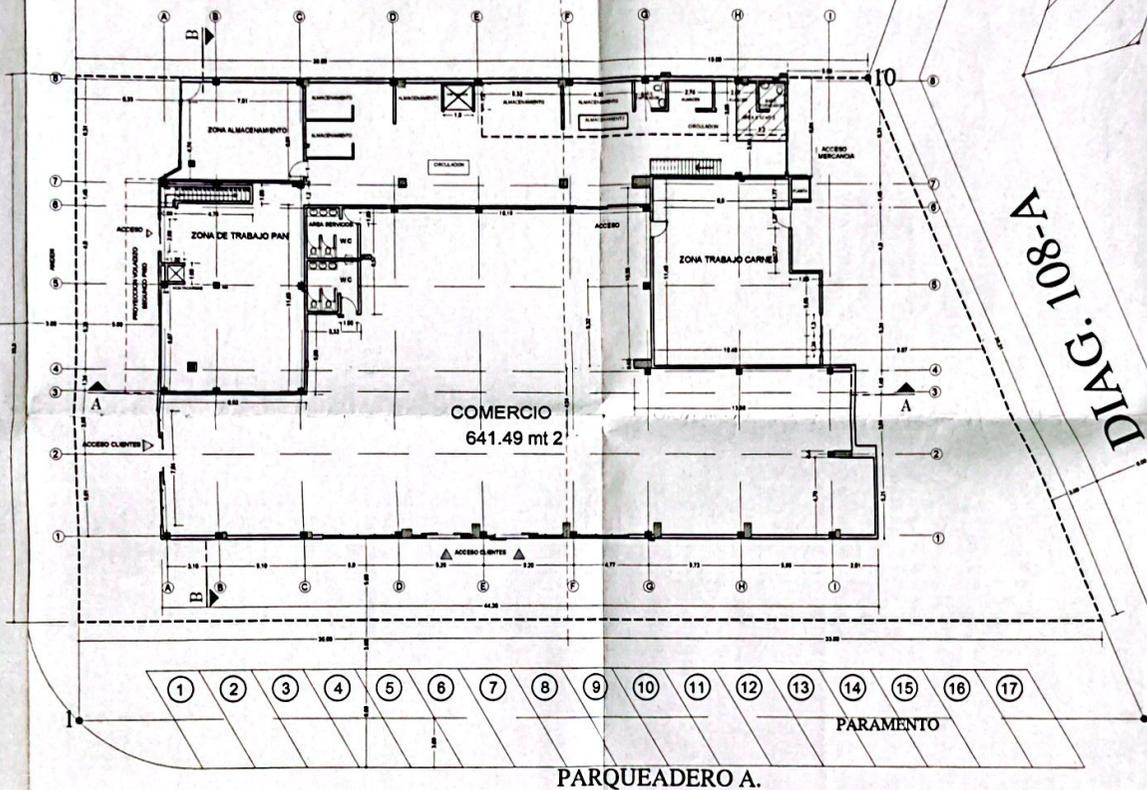
1/6

DIAGONAL 109



1

2



DIAG. 108-A

COMERCIO
641.49 mt 2

PARAMENTO

PARQUEADERO A.

CARRERA 7.

■ COLUMNAS METALICAS PROPOSTAS
■ COLUMNAS EXISTENTES

AREA DE AMPLIACION



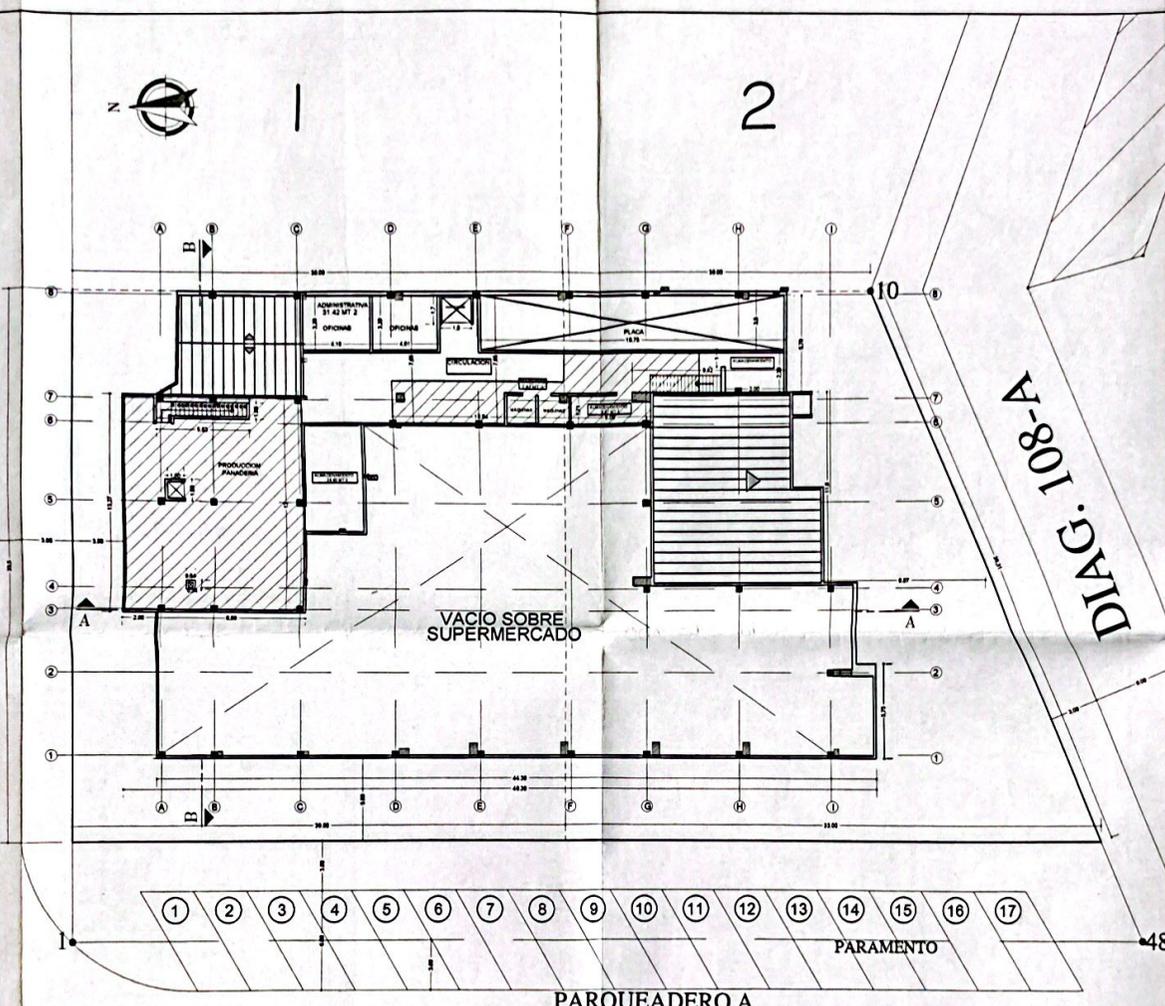
CUADRO DE AREAS PROYECTO ARQUITECTONICO	
MT 2	
AREA LOTE 3	1004.99
AREA LOTE 4	871.00
AREA TOTAL	1875.99
TOTAL PRIMER PISO CONSTRUIDO	1144.40
TOTAL SEGUNDO NIVEL AREA BAJO CUBIERTA	351.97
TOTAL AREA	1.496.97

PARQUEADEROS		
PARQUEADEROS PRIVADOS	1 X CADA 30 MT AREA META VENCIBLE	21 PARQUEOS
PARQUEADEROS PUBLICOS	1 X CADA 80 MT AREA META VENCIBLE	8 PARQUEOS
TOTAL		29 PARQUEOS

AREA VENTAS	641.49 MT 2
-------------	-------------

PLANTA PRIMER PISO

DIAGONAL 109



CUADRO DE AREAS PROYECTO ARQUITECTONICO	
	MT 2
AREA LOTE 3	1004.99
AREA LOTE 4	871.00
AREA TOTAL	1875.99
TOTAL PRIMER PISO CONSTRUIDO	1144.40
TOTAL SEGUNDO NIVEL AREA BAJO CUBIERTA	351.57
TOTAL AREA	1.495.97

PARQUEADEROS		
PARQUEADEROS PRIVADOS	1 X CADA 30 MT AREA NETA VENDIBLE	21 PARQUEOS
PARQUEADEROS PUBLICOS	1 X CADA 80 MT AREA NETA VENDIBLE	8 PARQUEOS
TOTAL		29 PARQUEOS

AREA VENTAS 641.49 MT 2

■ COLUMNAS METALICAS PROPUESTAS
■ COLUMNAS EXISTENTES

AREA DE AMPLIACION

SEGUNDO NIVEL AREA BAJO CUBIERTA



PIN de Validación: ac520a54



<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: ac520a54



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



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: ac520a54



<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: CALLE 166 #55D -15 BBLOQUE 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 de procesos disciplinarios 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 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

ac520a54



PIN de Validación: ac520a54



<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 Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: af090a86



<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) PATRICIA MOLINA MOLINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52984514, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52984514.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PATRICIA MOLINA MOLINA 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
28 Ago 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
28 Ago 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,



PIN de Validación: af090a86



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



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
28 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 116 A # 15C - 70 TORRE 3 APTO 507

Teléfono: 3145488856

Correo Electrónico: gpmolinam@hotmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PATRICIA MOLINA MOLINA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52984514

El(la) señor(a) PATRICIA MOLINA MOLINA 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

af090a86

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 Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: af090a86



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT N° 54737

Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 7 108B 30	CHIP	AAA0101ZYPA
Registro Topográfico	54737	Código Sector	008408 05 02 000 00000
Tipo Inmueble	LOCAL	Matrícula Inmobiliaria	050N01062462
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$14,685,859
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$0
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$0
2.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
2.8 - Gastos por Otros conceptos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$14,685,859
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$14,685,859
SON:	CATORCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 18 de marzo de 2024 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTDP 202432501418871, radicado UAECD (2024ER27977).			

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

FECHA: 25 de Noviembre de 2024

Elaboró:

JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA
Firmado digitalmente por
JUAN SEBASTIAN PULIDO
AVILA
Fecha: 2024.11.29 19:38:38
+05'00'

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

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



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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT N° 54737

Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$1,009,639,360
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$1,009,639,360
DAÑO EMERGENTE	\$14,685,859
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$14,685,859
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$1,024,325,219
SON: MIL VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 18 de marzo de 2024 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTD 202432501418871, radicado UAEC (2024ER27977).	

FECHA: 25 de Noviembre de 2024

ELBA NAYIBE
NÚÑEZ ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA
NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2024.12.03 07:15:02
-05'00'

ELBA NAYIBE NUNEZ ARCINIEGAS
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT N° 54737

Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737

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

Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737
Avalúo Comercial	\$1,009,639,360		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$3,028,918
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$575,494
Copias (19 páginas)	12	\$4,600	\$55,200
IVA Copias (19%)	19%		\$10,488
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$131,376
Recaudo a Terceros			\$70,000
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$134,500	\$134,500
Gastos Escrituración			\$3,940,289
Porcentaje a aplicar	100%		\$3,940,289
Total Gastos de Escrituración			\$3,940,289
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	1.104%		\$11,146,419
Sistematización y Conservación documental	2%		\$222,928
Porcentaje a aplicar	50%		\$5,684,673
Total Gastos Registro			\$5,684,673
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$10,096,394
Porcentaje a aplicar	50%		\$5,048,197
Costos Administrativos	50%	\$25,400	\$12,700
Total Gastos Beneficencia			\$5,060,897
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$14,685,859

Fuente: Resolución No 00387 del 23 de enero de 2023 y No 00009 del 6 de enero de 2023 . Expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT N° 54737

Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737

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

Fuente: ENERGIA: Taifas Condensa vigencia mayo 2023
 GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2023
 EAAB: Resolución No 1329 del 27 diciembre 2022

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT N° 54737

Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT N° 54737

Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT N° 54737

Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737

ANEXO D: LUCRO CESANTE

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT N° 54737

Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311





Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737

METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES

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

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

2. DAÑO EMERGENTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT N° 54737

Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT N° 54737

Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737

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

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%”.

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

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

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

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

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

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

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

3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 80

RT N° 54737

Dirección	AK 7 108B 30		
CHIP	AAA0101ZYPA	Registro Topográfico	54737

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07

V.12

