

FORMATO			 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>Instituto Desarrollo Urbano</small>
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS			
CÓDIGO FO-GP-18	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 2.0	
Nombre del funcionario que realiza la verificación:	<u>Oswaldo de Jesús Saavedra C.</u>		
Empresa Contratista:	<u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u>		
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T:	<u>49546A</u>		
Fecha:	<u>15-jun-21</u>		
Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información:			
<i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i>			
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO
1	Dirección del inmueble	X	
2	Nombre de(los) propietario(s)		X
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X	
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X	
5	Solicitante del avalúo	X	
6	Cédula catastral	X	
7	Linderos	X	
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X	
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		X
10	Copia del plano de predio o predios	X	
11	Reglamentación urbanística	X	
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X	
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X	
14	Localización	X	
15	Topografía	X	
16	Forma del inmueble	X	
17	Método de avalúo según Resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X	
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas.	X	
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X	
20	Estimación del coeficiente de asimetría		X
21	Límites superior e inferior	X	
22	Dotación de infraestructura de servicios	X	
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)		X
24	Estratificación	X	
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X	
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X	
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X	
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X	
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X	

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

CÓDIGO	FORMATO	VERSIÓN	
FO-AC-029	RECEPCIÓN DE REQUERIMIENTOS CIUDADANOS	2.0	 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>Instituto Desarrollo Urbano</small>

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

www.idu.gov.co

correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co

Calle 22 No.6-27 Tel.: 3386660-3387555-3412214 -Fax 4443037

RADICADO IDU No 20215260926222

Fecha de Radicado:	2021-06-08	Canal de recepción:	Virtual
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DIS TRITAL ()	C.C / NIT:	
Dirección de correspondencia:	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 (D.C./BOGOTA)	Teléfonos:	2347600
Nombre Ciudadano (a):	--	C.C / NIT:	
Dirección de correspondencia:	--	Teléfonos:	
Cta / Contrato / RQ:	2021EE20090	Sector:	
TRD:	//	Causal/Tipología:	/

Descripción del requerimiento:

CONTRATO 1547-2018 - RESPUESTA OFICIO 20213250673411 RESPUESTA DERECHO DE PETICION AVALUO COMERCIAL 2020 287 RT 49546A

Atendido por:	Punto de atención:
ALAS DE COLOMBIA - KAROL YOSLANI ZAPATA	

Bogotá D.C.,

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 01-06-2021 04:37:17

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE20090 O 1 Fol:4 Anex:1

ORIGEN: Sd:3315 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/BA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO/MARÍA DEL PILAR GR

ASUNTO: RESPUESTA DERECHO PETICION DE AVALÚO RT: 49546A R,

OBS: RAD.20213250673411 SE ANEXA 1 CARPETA - AVALÚO 202

Doctora

MARIA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU

Calle 22 No. 6 – 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Derecho de Petición Avalúo Comercial 2020-287 RT 49546A.

Radicado Cliente 20213250673411.

Radicado UAECD 2021ER11607.

Referencia: Proyecto Avenida Carrera 68 Avenida Kra 7 y Autopista Sur - Contrato 1547-2018.

Respetada doctora María del Pilar:

De la manera más atenta y en repuesta a su comunicación, esta Subgerencia se permite responder lo siguiente:

Observación 1:

...“Antes del desglose de los puntos no mencionados, se sienta como precedente que no concuerdan con el Precio ya que la construcción se evalúa de la misma forma que las casas de la misma zona que son mucho mas viejas, y no se tiene en cuenta los siguientes puntos e inversiones realizadas al predio.

1. Licencia de construcción.”

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.atv.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Respuesta:

De acuerdo con la licencia de construcción allegada por el propietario, la cual tiene fecha del 15 de diciembre de 2004, se corrobora la edad de la construcción adoptada por la UAECD que es de 16 años para la fecha del informe de avalúo comercial.

El costo del trámite de la licencia de construcción, así como otro tipo de costos asociados a la construcción de la edificación, se encuentran incluidos dentro de los costos indirectos del Presupuesto de Obra elaborado por la UAECD para el predio con RT 49546A.

Observación 2:

“2. Cálculos estructurales (anexo 2).”

Respuesta:

Para la determinación del valor de la construcción, la UAECD aplicó correctamente el **Artículo 3º MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN** de la **Resolución 620 de 2008 del IGAC**, elaborando un presupuesto de obra incluyendo los materiales, dependencias, y áreas, entre otros, como tipología de construcción para el predio con RT 49546A, el cual se anexa al informe de avalúo comercial.

La UAECD determina el valor de reposición con un cálculo de presupuesto a nuevo realizado por la entidad, con base en los insumos de la publicación Construdata y el software TEKHNE.

Por lo anterior, se indica que las características estructurales del predio se evidencian en el presupuesto de obra elaborado por la entidad, adoptado para el predio.

Observación 3:

“3. Diseño eléctrico (anexo 3).”

Respuesta:

El propietario adjunta un documento denominado “Diseño Eléctrico Simplificado y Recomendaciones de Seguridad” para el predio AK 68 No. 42B-20 de fecha 15/03/2016, en donde no se especifica la cantidad y tipo de materiales utilizados para el montaje del sistema eléctrico.

Se solicita al propietario suministrar información como cantidad y tipo de materiales utilizados, e información adicional que permita estimar el valor económico del sistema eléctrico instalado, o en su defecto la factura de pago de este.

Observaciones 4, 5, 6 y 7:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Certificado No. SG-2020004574



"4. Las alturas de los pisos de 4 metros del primer piso y 3,6 metros del segundo piso, como se muestra en las fotografías (anexo 4), que incrementan el costo en construcción,

5. Las placas como se ve en las fotografías (Anexo 5) son 2 aligeradas y una maciza,

6. Las escaleras internas son en metal, del 1 al 4 piso (anexo 6)

7. Las puertas internas de cada piso son metálicas (anexo 7)"

Respuesta:

Como se mencionó anteriormente, para la determinación del valor de la construcción, la UAECD aplicó correctamente el **Artículo 3º MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN** de la **Resolución 620 de 2008 del IGAC**, elaborando un presupuesto de obra incluyendo los materiales, dependencias, y áreas, entre otros, como tipología de construcción para el predio con RT 49546A, el cual se anexa al informe de avalúo comercial.

La UAECD determina el valor de reposición con un cálculo de presupuesto a nuevo realizado por la entidad, con base en los insumos de la publicación Construdata y el software TEKHNE.

Por lo anterior, se indica que las alturas de 4 y 3,6 metros para los pisos 1 y 2 respectivamente, las tres placas, 2 aligeradas y 1 maciza, las escaleras metálicas, y las puertas metálicas de acceso a cada piso, fueron tenidas en cuenta dentro del presupuesto de obra elaborado por la entidad para la construcción existente en el RT 49546A.

Observación 8:

"8. No se mencionan en la avalúo como los (4) puntos de gas (pero si se cuenta el retiro de los 4 contadores), anexo copia de los recibos (Anexo 8) es decir no evaluó el montaje de las redes de gas"

Respuesta:

Se realiza el ajuste del presupuesto de obra para la construcción del predio con RT 49546A, se incorpora el ítem denominado "INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO (4 CONTADORES)".

Observación 9:

"Las columnas mencionas, cuentan con otra medida y solo coincide con una de las que están construidas, así que tomaron por generalidad la mas pequeña "1.03x0.50x0.13" adjunto foto de las otras 8 columnas (anexo 9)."

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Respuesta:

La información base para la valoración de las columnas, fue tomada del Registro Topográfico - RT 49546A de fecha octubre de 2020, el cual fue suministrado por el IDU, en caso de requerirse la modificación del área de las columnas, el IDU debe realizar la solicitud aportando la nueva información.

En virtud de lo anterior, me permito informarle que se modifica el contenido del informe técnico de Avalúo Comercial No. 2020-287 de fecha 18 de noviembre de 2020, con RT 49546A.

Quedamos en disposición de aclarar cualquier duda respecto a lo actuado por nuestra dependencia en el caso objeto de este documento.

Cordialmente,

Firmado
digitalmente por

Luz Stella Barrios Cabrerón
BALDERON
Subgerente de Información Económica

Elaboró: César Augusto Sierra Garzón / SIE 
Revisó: July Marcela Rodríguez Mustafá/ SIE 

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





2020 - 287

RT No 49546A

**DIRECCIÓN INMUEBLE
AK 68 42B 20 SUR
DE BUGOTÁ D.C.**

HACIENDA

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
- 1.2. RADICACIÓN: 2020 - 343583 del 15 de Mayo de 2020
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: EDIFICACIÓN DE TRES PISOS
- 1.5. CHIP: AAA0040CLNX
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 43 S 51A 28
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004409 - ALQUERIA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 05/10/2020

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S01131945

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
AREAS	Registro topográfico No. 49546A de octubre de 2020.
AVALUO DE INDEMNAZACION	Expediente con Radicación 2019 - 14247.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica.
LINDEROS	Registro topográfico No. 49546A de octubre de 2020.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en el sector de Alquería (004409) de la ciudad de Bogotá, localidad (16) - Puente Aranda, el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- Por el norte: Con la Calle 37 Sur que lo separa del sector Tejar (004408) y Alcalá (004407).
- Por el oriente: Con la Carrera 52, que lo separa de los sectores Ospina Pérez (004406) y Ospina Pérez Sur (004405).
- Por el occidente Con la Avenida Carrera 68, que lo separa de los sectores Alquería La Fragua Norte (004542), Alquería La Fragua (004543) y Alquería La Fragua II (004596).
- Por el sur: Con la Avenida Calle 45 A Sur, que lo separa del sector Venecia (002404).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial con actividad económica en la vivienda especialmente por los corredores de la Avenida Carrera 68 , Avenida Calle 45 A Sur o Autopista Sur, Carrera 52 A y la Calle 37 Sur. Los parques vecinales Los Angeles y el de la Urbanización El Tejar, limitan al occidente con la Avenida Carrera 68 y al norte con la Calle 26 sur, respectivamente. Cuenta con Planteles Educativos a nivel jardín infantil, primaria y bachillerato, centros religiosos de diversa índole.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente se considera baja, es un sector moderadamente consolidado; se presentan

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogeta.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co



algunas construcciones nuevas mediante el sistema unifamiliar por auto construcción, igualmente se observan construcciones nuevas en alturas entre 3, 4, 5 y hasta 6 pisos, con usos en los primeros niveles asociados a actividades comerciales y en los últimos predomina el uso residencial.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad al Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, la manzana catastral se encuentra clasificada dentro del estrato socio económico tres (3). El estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que cuenta con vías por donde circula el transporte público y vehicular. Las principales vías de acceso al sector son la Avenida Carrera 68, la Avenida Calle 45A Sur y la Calle 37 Sur entre otras, las cuales comunican con cualquier punto de la ciudad.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

El sistema de transporte es prestado por rutas tradicionales y Sistema de Transporte Integrado (SITP), que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, modificación excepcional del Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial - POT, por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004. Que para el predio reglamenta:



NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 074 del 2006 UPZ 41 Muzú
ÁREA ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con actividad económica en la vivienda
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
MODALIDAD	con densificación moderada
SECTOR NORMATIVO	1
SUBSECTOR USO	IV
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	D
ALTURA MÁXIMA	6
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE OCUPACIÓN	0,7
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	4
ANTEJARDÍN	3.5 m. NOTA 2: En predios esquineros se permite la reducción del antejardín en el lado mayor del predio, hasta en 2.00 m mínimo, empatando con la dimensión del ante jardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3.00 m, con excepción de los predios correspondientes a los barrios Autopista Muzú (PLANO DAPD 293/4-3) y Autopista del Sur (PLANO DAPD 293 y 293/4 - I sector) en los cuales no se exige antejardín en el lado mayor del predio, debiendo empatar con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3.00 m. NOTA 3: Las excepciones respecto a la dimensión de los antejardines exigidos a través del presente decreto, se atienden al plano urbanístico y/o norma original y modificaciones de los desarrollos urbanísticos de cada sector. NOTA 4: Se permite el cerramiento de antejardines, salvo en las zonas delimitadas de comercio y servicios definidas en la plancha número 2 del presente decreto (FICHAS DE USOS). NOTA 6: Sectores 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8: para los predios con frente a las Avenidas Ciudad de Quito, Primero de Mayo y Batallón Caldas, se exige un

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogeta.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co

5



	dimensión de antejardín de 5 m. NOTA 12: Sector 1 (subsectores A y D): Para los predios pertenecientes al barrio la Alquería (PLANOS DAPD 331/4-1, 331/4-4 y 331/4-5) con frente a la Calle 37 Sur se exige un antejardín de 3.00 m y se aplican las notas específicas 2,3 y 4. Para los predios pertenecientes al barrio la alquería (PLANO DAPD 331/4-1, 331/4-4 Y 331/4-5) y los Ángeles (PLANO DAPD 447/4) con frente a la Avenida Congreso Eucarístico se exige un antejardín de 3.50 m y se aplican las notas específicas 2,3 y 4, salvo en los predios comprendidos entre las Calles 37 Sur y 38 Sur para los cuales no se exige antejardín. Para los predios perteneciente al barrio los Ángeles (PLANO DAPD 447/4) con frente a la calle 31 sur se exige un antejardín de 2.00 m.
AISLAMIENTO LATERAL	Sin Informacion

5.1. USOS PRINCIPALES

Vivienda: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

"EDUCATIVO ZONAL C 1-2-12 Centros de capacitación especial, de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles educación preescolar, básica, media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1.000 alumnos. VECINAL C 1-2 Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos. VECINAL C 1-2 Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos. CULTURAL ZONAL C 1-2-12 Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles. VECINAL C 1-2 Salones comunales, casa de la cultura hasta 200 m2. SALUD ZONAL C 1-2 Nivel 1: CAMI, UBA, UPA, CAA, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas de salud equivalentes a nivel 1 de atención. BIENESTAR SOCIAL ZONAL C 1-2 Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3a edad y la juventud, centros integrados comunitarios, hogares de bienestar. VECINAL C 1-2 Sala cunas, jardines infantiles, guarderías, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas. CULTO ZONAL C 1-2



Edificaciones para el culto, hasta 350 personas y/o 700 m² de construcción como máximo. VECINAL C 1-2 Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m² de construcción como máximo. DEPORTIVO RECREATIVO ZONAL C 1-4 Coliseos y polideportivos con capacidad hasta de 3.000 espectadores. Juego de minigolf. Canchas deportivas cubiertas. Piscinas. VECINAL C 1-17 Canchas múltiples y dotaciones deportivas. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS SEGURIDAD CIUDADANA ZONAL C 1-2 Subestaciones de policía, Estaciones de bomberos, Unidad Operativa de la Cruz Roja, Unidad Operativa de la Defensa Civil, CAI. DEFENSA Y JUSTICIA ZONAL C 1-2 Comisarías de Familia. Unidad de Mediación y Conciliación. CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS ZONAL C 1-2 Funerarias y salas de velación. SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ZONAL C 1-2 Veedurías, Notarías, Curadurías, Sede la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales. EMPRESARIALES SERVICIOS FINANCIEROS ZONAL Cajeros automáticos. PERSONALES SERVICIOS ALIMENTARIOS ZONAL Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes. SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS ZONAL OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros. VECINAL C 3-5-15 ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladería, elaboración de artesanías.

SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO ZONAL C 6-8 Alquiler y venta de videos, servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile. C 6-8-12 Billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y juegos localizados de suerte y azar (bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas). VECINAL C 7-8-15 Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato, chance, lotería en línea. COMERCIO ALMACENES, SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 M² DE AREA DE VENTAS ZONAL VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles,, medicinas, cosméticos, estéticos, metálicos y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librería, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, artículos para la construcción al detal, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores. Juegos

localizados de suerte y azar (bingos videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas)(condición-6) Compraventas o casas de empeño (Comercio Zonal). LOCALES CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 m² VECINAL A C 2 Y VECINAL B C 2-3-5-15 ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas, ferreterías (Comercio Vecinal A)"

5.3. USOS RESTRINGIDOS

"EDUCATIVO URBANA R 1-12-18 Planteles de educación preescolar, básica y media, de más de 1500 alumnos. Centros de formación religiosa (seminarios y conventos). Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1500 alumnos. CULTURAL URBANA R 1-12-18 Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición y teatros en predios hasta 10.000 m². SALUD URBANA R 1-12-18 Nivel 2. Hospitales, clínicas, empresas sociales del estado e instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios hasta 5000 m². BIENESTAR SOCIAL URBANA R 1-12-18 Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la indigencia, centro de atención de adultos vulnerables, centros de adopción. CULTO METROPOLITANA R 1-14 Edificaciones para el culto, de más de 750 personas y/o más de 1500 m² de construcción. URBANA R 1-12-18 Edificaciones para culto y servicios parroquiales o complementarios entre 350 y 750 personas y/o 1.500 m² de construcción como máximo. EMPRESARIALES SERVICIOS FINANCIEROS URBANA R 2 SUCURSALES DE: Bancos, corporaciones, bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casa de cambio. SERVICIOS EMPRESAS E INMOBILIARIOS URBANA R 2 OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias. SERVICIOS DE LOGÍSTICA URBANA R 4 OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza y fumigación. PERSONALES SERVICIOS DE PARQUEADERO URBANA R 9 Estacionamientos en superficie o en edificaciones especializadas en altura o subterráneas. SERVICIOS TURÍSTICOS URBANA R 16 Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos. Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad. SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO URBANO R 4 Salas de concierto, exposiciones y auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales. Edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y



entretenimiento hasta 600 m2.

Casinos (CONDICIÓN-6) SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS. ZONAL R 2 ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE URBANA R 4-10-12 SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado. Estaciones de servicio completo. ZONAL R 4-12 SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO. URBANA R 12 SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO: Discotecas, tabernas y bares. COMERCIO ALMACENES Y CENTROC COMERCIALES DE DE MAS DE 200 M2 HASTA 500 M2 DE AREA DE VENTAS URBANO R 12-18VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles,, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librería, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, artículos para la construcción al detal, autopartes, repuestos, lujo y bocelería para automotores. Juegos localizados de suerte y azar (bingos videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas) (condición-6) Compraventas o casas de empeño (Comercio Zonal). COMERCIO PESADO URBANA R 4-11-13 Venta de Automóviles INDUSTRIA R 21-22 Actividades Industriales "

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio se encuentra legalizado dentro del desarrollo urbanístico Urbanización La Alquería, mediante memorando 7610 del 10/11/1975 e incorporado en el plano 331/4-4.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogeta.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co



UAEC
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 287

RT No 49546A

El inmueble objeto de avalúo se ubica al costado oriental de la AK 68 entre la CL 42A Sur y la CL 43 Sur, de tipo medianero, con nomenclatura AK 68 42B 20 Sur.



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

- Norte: En 20.00 metros con el RT 49547.
- Sur: En 20.00 metros con el RT 49545.
- Oriente: En 7.00 metros con propiedad particular.
- Occidente: En 7.00 metros con la AK 68.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

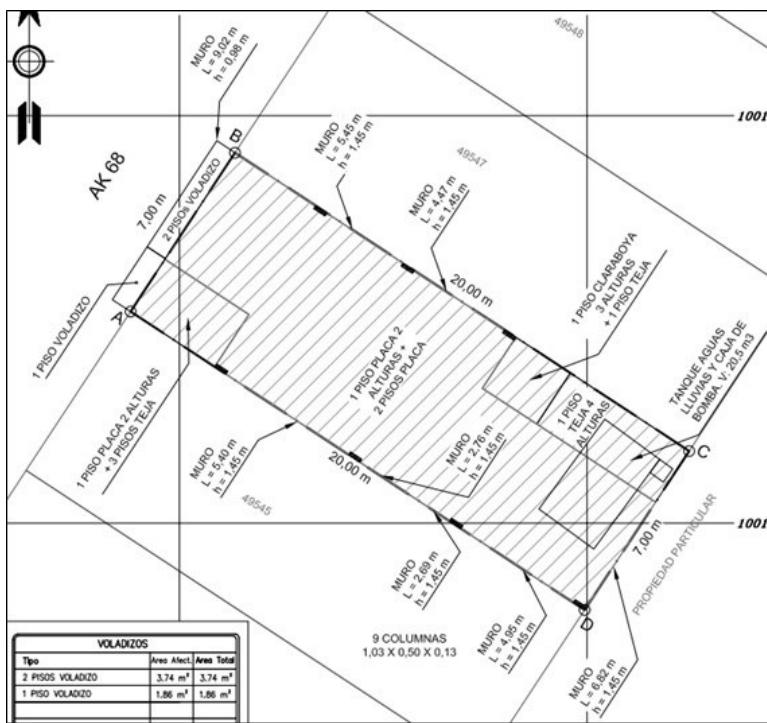
Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogeta.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co

10





6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Rectangular

6.5. FRENTE

7.00 metros.

6.6. FONDO

20.00 metros.



6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	140.00
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	140.00

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

Edificación de tres (3) niveles de altura mas terraza, el primer y el segundo nivel presentan uso comercial, el tercer nivel presenta uso residencial.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Sistema de vigas y columnas en concreto.
CUBIERTA	Placa de concreto (terraza).
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo a la vista con ornamentación metálica y vidrio incoloro.
MUROS	Muros pañetados, estucados y pintados.
DESCRIPCIÓN PISOS	Baldosa en cerámica y baldosa en porcelanato.
CIELO RASO	No presenta.
COCINA	Piso 1: Tamaño pequeño, mesón en piedra sobre mueble en madera, piso en cemento alisado, paredes en pañete, estuco y pintura. Piso 3: 2 unidades, tamaño mediano, mesón en piedra sobre mueble en madera, piso y paredes en baldosa de cerámica.
BAÑO	Piso 1: Tamaño mediano, mobiliario sencillo, tres servicios, piso y paredes en baldosa de cerámica.

	Piso 2: Dos unidades, tamaño mediano, mobiliario sencillo, tres servicios, piso y paredes en baldosa de cerámica. Piso 3: Dos unidades, tamaño mediano, mobiliario sencillo, tres servicios, piso y paredes en baldosa de cerámica, uno con división interna en perfilería de aluminio y lámina en acrílico, y otro con división interna en vidrio templado.
PUERTAS INTERNAS	Carpintería con marcos y láminas en madera.
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería con marcos y láminas metálicas.
VENTANERIA	Con ornamentación metálica y vidrio incoloro.
ENTREPISO	Placa de concreto.
DISTRIBUCIÓN	Piso 1: Local, baño, cocineta. Piso 2: Espacio abierto, 2 baños. Piso 3: 2 apartamentos; 5 habitaciones, 2 cocinas, 2 baños, 2 salas-comedor.
EDAD (Vetustez)	16 años.
REMODELACIONES	Remodelación total en el año 2004.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m ²)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCIÓN 3 PISOS	16	408.91	408.91	0	408.91

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
COLUMNAS	UN	9.00
MUROS	M2	52.02
TANQUE AGUAS LLUVIAS Y CAJA DE	M3	20.50

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogeta.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co

13





BOMBA

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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 Republica. 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.

Método de Costo de Reposición

En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar, de allí y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para llegar a un valor aproximado.

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.

Método de Costo de Reposición: En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar, de allí y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para llegar a un valor aproximado.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Para la determinación del valor unitario de terreno se realizó un estudio de mercado con predios de similares características físicas y de normatividad urbanística del mismo sector y de sectores comparables, a los valores unitarios de terreno resultantes se les aplicó el tratamiento estadístico según lo contemplado en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, con esta información económica se procedió a calcular el valor comercial de terreno para el predio objeto de estudio.

Los predios localizados sobre el corredor de la AK 68 en el costado oriental, específicamente en los sectores de La Alquería y de El Tejar, en cuanto a usos se caracterizan por presentar actividad comercial en parte o en la totalidad del primer piso, mientras que en los pisos superiores el uso se caracteriza por actividades complementarias al uso comercial tales como áreas administrativas, áreas de depósito y almacenamiento, y en algunos casos transformación de materias primas para disposición del producto final.

El comercio existente sobre el corredor de la AK 68 se caracteriza por desarrollar actividades orientadas al sector de la construcción, en donde es posible encontrar ferreterías, cerámica para pisos y paredes, muebles para cocinas, muebles y divisiones para baños, techos en PVC, e iluminación, entre otros.

Para el análisis del valor unitario de terreno se analizaron tres (3) ofertas de mercado en venta que se ubican sobre el corredor oriental de la AK 68, entre la Autopista Sur y la Avenida 1º de Mayo en los sectores denominados La Alquería y El Tejar, las cuales corresponden a inmuebles en no propiedad horizontal, con alturas que no superan los cuatro pisos.

Los inmuebles que se ubican sobre el corredor en mención se caracterizan por:

La configuración del lote, se observa que los terrenos son regulares y presentan áreas que oscilan entre los 140 m² y los 200 m², producto de la distribución de cada lote sobre la manzana urbanizada.

Las ofertas del mercado inmobiliario que se consideraron presentan características similares en cuanto a usos, reglamentadas por la misma normatividad urbanística vigente, desarrollando diferentes actividades dependiendo del nivel de la construcción, así como la tipología constructiva, entre otras connotaciones comparables con el predio objeto de avalúo.

Una vez realizada la depuración de las ofertas mercado inmobiliario mediante el descuento de las construcciones, se obtuvo un valor promedio por metro cuadrado de \$ 4.020.951. Los límites que presenta la muestra se encuentran en el rango de \$ 4.315.104 y \$ 3.726.798. Se revisó la dispersión de los datos con respecto a la media aritmética y se obtuvo un coeficiente de variación del 7,32%. Con el análisis estadístico realizado y de acuerdo con los lineamientos de la Resolución 620 del IGAC, es pertinente tomar como valor más probable el promedio ya que el coeficiente de variación se encuentra dentro del rango -7,5% y 7,5% (Ver anexo Estudio de Mercado para Predios Sobre el Corredor de la AK 68).

No.	DIRECCIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²
1	AK 68 28 38 SUR	VENTA	\$ 920.000.000	\$ 860.000.000	165,20	\$ 3.791.745
2	AK 68 39 52 SUR	VENTA	\$ 1.300.000.000	\$ 1.100.000.000	140,00	\$ 3.918.473
3	AK 68 43A 38 SUR	VENTA	\$ 1.300.000.000	\$ 1.070.000.000	195,02	\$ 4.352.635

PROMEDIO	\$4.020.951
DESVIACION ESTANDAR	\$294.153
COEFICIENTE DE VARIACION	7,32%
LIMITE SUPERIOR	\$4.315.104
LIMITE INFERIOR	\$3.726.798
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,38

Valores de terreno para predios internos:

Adicionalmente, se verificó y se analizó la dinámica inmobiliaria al interior de los sectores de La Alquería y de El Tejar. En el proceso se lograron obtener cuatro (4) ofertas de mercado para predios en venta que se encuentran dentro del mismo sector normativo al que pertenece el predio en estudio, a espaldas de los predios con frente sobre el corredor de la AK 68. Los datos obtenidos se procesaron estadísticamente en donde se halló que el valor promedio de terreno por metro cuadrado es de \$3.793.448 y cuyos límites se encuentran entre \$3.945.587 y \$3.641.309, a partir de este valor promedio y teniendo en cuenta que estos predios en oferta presentan la misma normatividad urbanística que los predios localizados sobre el corredor de la AK 68, es posible observar una diferencia estrecha en cuanto al valor unitario de terreno, en donde el mayor valor se presenta para los predios localizados sobre el corredor de la AK 68, lo cual indica que esta variable es determinante para la asignación del valor unitario de terreno (Ver anexo Estudio de Mercado para Predios Internos).

No.	DIRECCIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²
1	KR 54 42A 93 SUR	VENTA	\$ 780.000.000	\$ 700.000.000	140,00	\$ 3.915.200
2	KR 54 41 21 SUR	VENTA	\$ 700.000.000	\$ 650.000.000	140,00	\$ 3.922.186
3	CL 38A SUR 52C 73	VENTA	\$ 580.000.000	\$ 550.000.000	140,00	\$ 3.610.456
4	CL 34 SUR 52C 82	VENTA	\$ 630.000.000	\$ 630.000.000	126,70	\$ 3.725.951

PROMEDIO	\$3.793.448
DESVIACION ESTANDAR	\$152.139
COEFICIENTE DE VARIACION	4,01%
LIMITE SUPERIOR	\$3.945.587
LIMITE INFERIOR	\$3.641.309
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,47

Conclusión:

De acuerdo con la información del mercado inmobiliario se pudo determinar que el valor de terreno por metro cuadrado adoptado para los predios ubicados sobre el corredor de la AK 68 entre la Autopista Sur y la Avenida 1º de Mayo corresponde a \$ 4.020.000,00, cuyo valor corresponde al promedio de las ofertas que fueron capturadas y procesadas estadísticamente,



así mismo, este valor refleja la localización que presentan los predios al estar ubicados sobre el corredor comercial, a diferencia del menor valor unitario de terreno que presentan los predios localizados al interior de los sectores de La Alquería y de El Tejar que presentan la misma norma de uso.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor de la construcción se aplicó el método de Costo de Reposición según la Resolución 620 de 2008 IGAC ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Tomando como referencia la tabla de tipologías de construcción de la UAECD, y aplicando la depreciación según la tabla de Fitto y Corvini y un estado de conservación según lo encontrado en el momento de la visita.

Los valores de reposición tomados para la edificación son valores por m², tomados de las tipologías constructivas de la UAECD para una construcción que presenta características constructivas similares o iguales las cuales son las que más se asemejan a las características de la construcción del predio.

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m ²)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m ²)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m ²)	VALOR ADOPTADO (\$/m ²)
CONSTRUCCIÓN 3 PISOS	408.91	16	100	16.00%	2	11.57%	\$178,409.40	\$1,542,000.00	\$1,364,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES



Para la determinación del valor de otras construcciones se aplicó el método de Costo de Reposición según la Resolución 620 de 2008 IGAC ARTÍCULO 3o. "MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN". Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno" tomando como referencia presupuestos realizados, y aplicando la depreciación según la tabla de Heidecke y un estado de conservación según lo encontrado en el momento de la visita.

Los valores a nuevo o de reposición utilizados en la aplicación del método, fueron tomados de los presupuestos de obra elaborados en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de acuerdo con la tipología de construcción(es) presente(s) en el inmueble.

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
COLUMNAS	UN	2	2.52%	\$3,049.20	\$121,000.00	\$118,000.00
MUROS	M2	2	2.52%	\$5,745.60	\$228,000.00	\$222,000.00
TANQUE AGUAS LLUVIAS Y CAJA DE BOMBA	M3	2	2.52%	\$20,235.60	\$803,000.00	\$783,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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



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

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

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

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

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

El comportamiento de renta y nivel de consolidación comercial del sector de ubicación del predio en avalúo.

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

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

El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, 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.



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 68 42B 20 SUR

CHIP: AAA0040CLNX

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	140.00	\$4,020,000	\$562,800,000
CONSTRUCCIÓN 3 PISOS	M2	408.91	\$1,364,000	\$557,753,240
COLUMNAS	UN	9.00	\$118,000	\$1,062,000
MUROS	M2	52.02	\$222,000	\$11,548,440
TANQUE AGUAS LLUVIAS Y CAJA DE BOMBA	M3	20.50	\$783,000	\$16,051,500
AVALÚO TOTAL				\$1,149,215,180

SON: MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL CIENTO OCHEENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 20 de Mayo de 2021

OBSERVACIONES: El presente informe de avalúo complementa y reemplaza el informe de fecha 18 de noviembre de 2020, en respuesta al Derecho de Petición trasladado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU mediante oficio DTDP 20213250673411 (2021ER11607).

Elaboró:

CESAR AUGUSTO SIERRA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-80020559

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA**
R.A.A. No. AVAL-52368882



UAEC
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 287

RT No 49546A

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. Oficio De Salida
6. Anexos Metodología

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

22



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

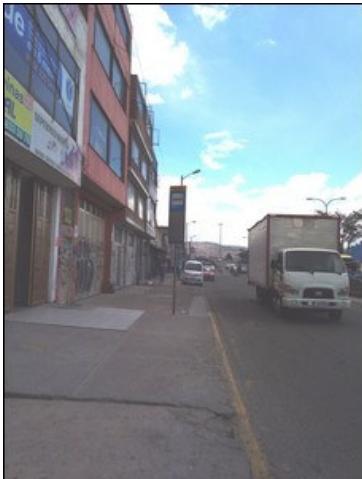
Radicación:	2020-343583	Nomenclatura:	AK 68 42B 20 SUR
Código Sector:	004409441000000000	Barrio:	ALQUERIA
Número Avalúo:	2020 - 287	Tipo Avalúo:	ADQUISICIÓN TOTAL



Fachada



Entorno



Entorno



Local piso 1

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

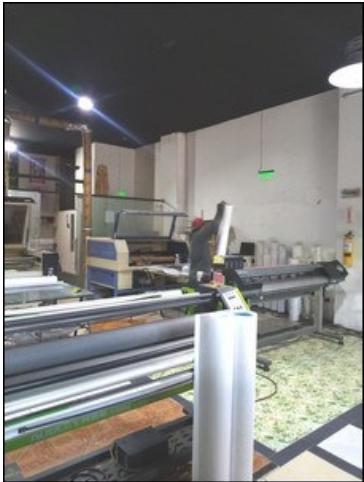
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2020-343583	Nomenclatura: AK 68 42B 20 SUR	
Código Sector: 004409441000000000	Barrio: ALQUERIA	Fecha Visita: 05-OCT-20
Número Avalúo: 2020 - 287	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49546A



Local piso 1



Local piso 1



Cocineta piso 1



Baño piso 1

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

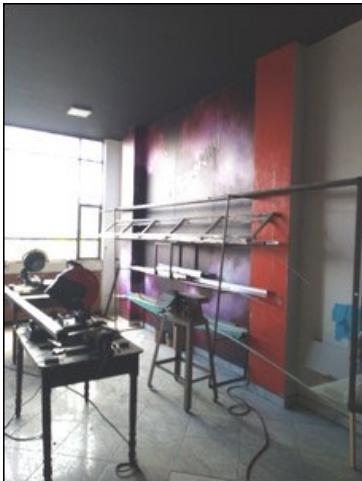
Radicación: 2020-343583	Nomenclatura: AK 68 42B 20 SUR	
Código Sector: 004409441000000000	Barrio: ALQUERIA	Fecha Visita: 05-OCT-20
Número Avalúo: 2020 - 287	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49546A



Vista Interna piso 2



Vista Interna piso 2



Vista Interna piso 2



Baño piso 2

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

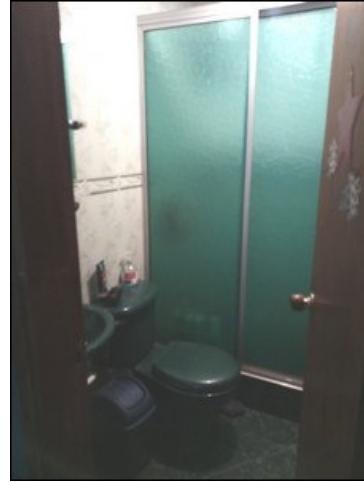


ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

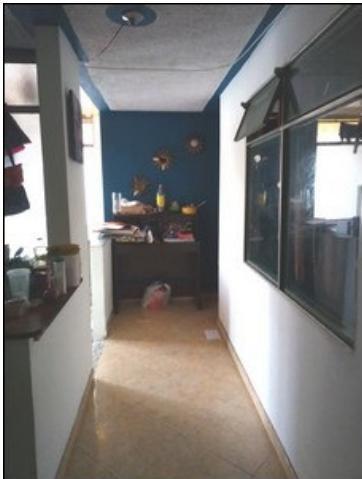
Radicación:	2020-343583	Nomenclatura:	AK 68 42B 20 SUR
Código Sector:	004409441000000000	Barrio:	ALQUERIA
Número Avalúo:	2020 - 287	Tipo Avalúo:	ADQUISICIÓN TOTAL



Sala piso 3



Baño piso 3



Vista Interna piso 3



Cocina piso 3

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2020-343583	Nomenclatura: AK 68 42B 20 SUR	
Código Sector: 004409441000000000	Barrio: ALQUERIA	Fecha Visita: 05-OCT-20
Número Avalúo: 2020 - 287	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 49546A



Habitación piso 3



Habitación piso 3



Terraza



Terraza

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2020-343583	Nomenclatura:	AK 68 42B 20 SUR
Código Sector:	004409441000000000	Barrio:	ALQUERIA
Número Avalúo:	2020 - 287	Tipo Avalúo:	ADQUISICIÓN TOTAL



Tanque Subterráneo

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ESTUDIO DE MERCADO PARA PREDIOS SOBRE EL CORREDOR DE LA AK 68

No.	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	AREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²	TELÉFONO	FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AK 68 28 38 SUR	TEJAR	VENTA	\$ 920.000.000	6.5%	\$ 860.000.000	165.20	\$ 3.791.745	431.80	\$ 233.603.800	2572288 / 3214634263	Isabel De Noya Finca Raíz S.A.S.	oct-20	Bodega, en obra blanca cielo raso falso, escalera con acceso independiente, bodega acceso peatonal acceso a pisos superiores, posibilidad de local adicional primer piso bodega de 4.50m altura, oficina mezzanine, tres baños, segundo piso bodega, dos baños, deposito, pequeño oficina con baño privado y archivador, tercer piso área bodega.	
2	AK 68 39 52 SUR	ALQUERIA	VENTA	\$ 1.300.000.000	15.4%	\$ 1.100.000.000	140.00	\$ 3.918.473	572.60	\$ 551.413.800	7953282 / 3164457381	Century 21 Sinertry	oct-20	Edificio de cuatro pisos con local comercial, un apartamento por piso. Tres apartamentos con tres habitaciones, baños, sala, cocina, comedor y patio cubierto. Un apartamento con tres habitaciones, un baño y patio, rentando actualmente. Ubicado en sector comercial de la Alqueria, sobre la Avenida 68	
3	AK 68 43A 38 SUR	ALQUERIA	VENTA	\$ 1.300.000.000	17.7%	\$ 1.070.000.000	195.02	\$ 4.352.635	157.90	\$ 170.689.900	2573700 / 3144575373	RV inmobiliaria	nov-20	Casa de un solo piso rentando con dos locales comerciales, área local uno o 5m ² dos alturas puertas 3.5m	

PROMEDIO	\$4.020.951
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$294.153
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7.32%
LÍMITE SUPERIOR	\$4.315.104
LÍMITE INFERIOR	\$3.726.798
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1.38

ESTUDIO DE MERCADO PARA PREDIOS INTERNOS

Construcción comercial, estructura en concreto, 3 pisos de altura, primer piso con doble altura, segundo piso con altura y media, con acabados, cubierta en placa.		
Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 8.480.052,00
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 20.957.503,99
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 4.591.558,14
4,00	CONCRETO	\$ 110.093.661,97
5,00	MAMPOSTERÍA	\$ 68.929.887,30
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 3.845.051,18
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 20.567.362,04
8,00	CUBIERTA	\$ 13.019.441,00
9,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 20.798.731,80
10,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 4.491.180,60
11,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 3.609.477,00
12,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 5.998.630,53
13,00	VIDRIOS	\$ 643.000,00
14,00	PINTURA	\$ 12.345.567,49
15,00	CERRAJERÍA	\$ 1.033.991,00
16,00	EXTERIORES	\$ 3.126.393,04
17,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 5.234.805,51
18,00	PERSONAL	\$ 95.897.904,00
19,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO (4 CONTADORES)	\$ 9.458.596,28
Total presupuesto		\$ 413.122.794,87
M2 costo directo		\$ 1.377.075,98
M2 costo indirecto	12%	\$ 165.249,12
Valor total m2		\$ 1.542.325,10
Valor total m2 redondeado		\$ 1.542.000,00

COLUMNAS EN FERROCONCRETO		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 2.600,75
2,00	CIMIENTACIÓN	\$ -
3,00	CONCRETO	\$ 76.153,25
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ -
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ -
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ -
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ -
9,00	CUBIERTA	\$ -
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ -
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ -
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14,00	VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURA	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 7.998,00
19,00	PERSONAL	\$ 21.399,75
Total presupuesto		\$ 108.151,75
M2 costo directo		\$ 108.151,75
M2 costo indirecto	12%	\$ 12.978,21
Valor total		\$ 121.129,96
Valor total para 1 columna de 1,03 m X 0,50 m X 0,13 m		\$ 121.000,00

TANQUE SUBTERRÁNEO EN CONCRETO					
Descripción	Tipo	Tarifa/hora	Rendimiento	Valor-Unit	
Herramienta Menor			5.00000 %	\$ 10.005,62	
Mezcladora de concreto		\$ 7.969,00	0.61600 \$/hora	\$ 4.908,90	
Vibrador con Motor Eléctrico		\$ 7.975,00	1.50000 \$/hora	\$ 11.962,50	
Antisol blanco	kg	\$ 4.756,00	2,00	\$ 9.512,00	
Alambre negro cal 18	kg	\$ 3.500,00	0,50	\$ 1.750,00	
ACPM	gal	\$ 7.989,00	0,50	\$ 3.994,50	
Guadua L=5m	und	\$ 8.500,00	0,65	\$ 5.525,00	
Insumos para concreto 14 Mpa (2000psi), no incluye mano de obra	m3	\$ 270.180,00	0,10	\$ 27.018,00	
Formaleta en madera.	m2	\$ 26.020,50	6,00	\$ 156.123,00	
Insumos para Concreto 21 Mpa Impermeabilizado (3000 psi), no incluye mano de obra	m3	\$ 354.389,25	1,05	\$ 372.108,71	
Ayudante (3)	\$ 25.571,89	85%	\$ 47.308,00	0,90	\$ 127.731,60
Oficial (1)	\$ 43.471,89	85%	\$ 80.423,00	0,90	\$ 72.380,70
			TOTAL M3:	\$ 803.020,53	
Fuente: https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query/ 15/6 - 11/2020			TOTAL M3 ADOPTADO:	\$ 803.000,00	



PIN de Validación: a02b0993

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) CESAR AUGUSTO SIERRA GARZON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80020559, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80020559.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR AUGUSTO SIERRA GARZON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	Alcance <ul style="list-style-type: none">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.	17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	Alcance <ul style="list-style-type: none">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.	17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	Alcance <ul style="list-style-type: none">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.	17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales	Alcance <ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	17 Jul 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: a02b0993



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



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CLL 56 851 06 INT 9 AP 404

Teléfono: 3114113273

Correo Electrónico: cesar_sierra@msn.com

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

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR AUGUSTO SIERRA GARZON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80020559.

El(la) señor(a) CESAR AUGUSTO SIERRA GARZON 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

a02b0993

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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b6cf0aaa

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) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52368882, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52368882.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">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.	17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">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.	17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">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.	17 Jul 2017	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	17 Jul 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: b6cf0aaa

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
17 Jul 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
17 Jul 2017 **Regimen**
Régimen
Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha
17 Jul 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
17 Jul 2017 **Regimen**
Régimen
Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha
17 Jul 2017 **Regimen**
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos

Fecha
17 Jul 2017 **Regimen**
Régimen



PIN de Validación: b6cf0aaa



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



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 64 # 52-53 TORRE 2 AP 1104

Teléfono: 3163659736

Correo Electrónico: julymarcela.mustafa@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52368882.

El(la) señor(a) JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA 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

b6cf0aaa

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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b6cf0aaa



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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a6070a01

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) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53007687, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-53007687.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">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.	16 Jun 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">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.	16 Jun 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">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.	16 Jun 2017	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	16 Jun 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: a6070a01

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	Regimen
16 Jun 2017	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha	Regimen
16 Jun 2017	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha	Regimen
16 Jun 2017	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha	Regimen
16 Jun 2017	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 5B # 74 26

Teléfono: 3002038872

Correo Electrónico: leidycanonvargas@hotmail.com



PIN de Validación: a6070a01

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

Administrador de Empresas - Corporación Universitaria Unitec.

Especialista en Avaluos - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53007687. El(la) señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS 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

a6070a01

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 Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Dirección	AK 68 42B 20 SUR		
CHIP	AAA0040CLNX	Registro Topográfico	49546A

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 68 42B 20 SUR	CHIP	AAA0040CLNX
Registro Topográfico	49546A	Código Sector	004409 44 10 000 00000
Tipo Inmueble	EDIFICACIÓN DE TRES PISOS	Matrícula Inmobiliaria	050S01131945
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM	Subtotal (\$)		
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$39,753,686		
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$1,584,802		
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0		
2.4 - Gastos de Publicidad	\$0		
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	\$0		
2.6 - Gastos por Impuesto Predial	\$3,741,000		
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	\$0		
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo	\$0		
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	\$0		
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	\$0		
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$45,079,488
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM	Subtotal (\$)		
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$20,247,996		
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0		
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$20,247,996
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$65,327,484		
SON: SESENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.			

OBSERVACIONES: El presente resumen de avalúo complementa y reemplaza el ítem 10 Avalúo Indemnización y 11 Resumen Avalúo Comercial del 18 de noviembre de 2020, en respuesta al Derecho de Petición trasladado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU mediante oficio DTDP 20213250673411, UAECD(2021ER11607).

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

FECHA: 20 de Mayo de 2021

Elaboró:

LEIDY CAÑON VARGAS
PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-53007687

JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Firmado digitalmente por JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Fecha: 2021.06.02 15:44:08 -05'00'

JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52368882

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Dirección	AK 68 42B 20 SUR		
CHIP	AAA0040CLNX	Registro Topográfico	49546A

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013**

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$1,149,215,180
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$1,149,215,180
LUCRO CESANTE	\$20,247,996
DAÑO EMERGENTE	\$45,079,488
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$65,327,484
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$1,214,542,664

SON: MIL DOSCIENTOS CATORCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.

OBSERVACIONES: El presente resumen de avalúo complementa y reemplaza el ítem 10 Avalúo Indemnización y 11 Resumen Avalúo Comercial del 18 de noviembre de 2020, en respuesta al Derecho de Petición trasladado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU mediante oficio DTDP 20213250673411, UAECD(2021ER11607).

FECHA: 20 de Mayo de 2021

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
BARÓN TALDARÁN
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

JULY MARCELA Firmado digitalmente por JULY
RODRIGUEZ MUSTAFA Fecha: 2021.06.02 15:44:26 -05'00'

JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
R.A.A. No.AVAL-52368882

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

Dirección	AK 68 42B 20 SUR		
CHIP	AAA0040CLNX	Registro Topográfico	49546A

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

Dirección	AK 68 42B 20 SUR		
CHIP	AAA0040CLNX	Registro Topográfico	49546A
Avalúo Comercial	\$1,149,215,180		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO				
ESCRITURA				
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Retención de la Fuente (1%)	0%			\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%			\$3,447,646
IVA Gastos Notariales (19%)	19%			\$655,053
Copias (12 paginas)	12	\$3,800		\$45,600
IVA Copias (19%)	19%			\$8,664
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3			\$162,792
Recaudo a Terceros				\$57,900
Gastos Escrituración				\$4,323,390
Porcentaje a aplicar	150%			\$6,485,085
Total Gastos de Escrituración				\$6,485,085
REGISTRO				
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Gastos de registro	.91%			\$10,457,858
Sistematización y Conservación documental	2%			\$209,157
Porcentaje a aplicar	150%			\$16,000,523
Total Gastos Registro				\$16,000,523
BENEFICENCIA				
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Gastos de beneficiencia (1,0%)	1%			\$11,492,152
Porcentaje a aplicar 100%	150%			\$17,238,228
Costos Administrativos	150%	\$19,900		\$29,850
Total Gastos Beneficencia				\$17,268,078
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO				\$39,753,686

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 1299 del 11 de febrero de 2020).

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

Dirección	AK 68 42B 20 SUR		
CHIP	AAA0040CLNX	Registro Topográfico	49546A

CÁLCULO GASTOS DE DESCONECCIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	4	\$168,877	\$675,508
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de anden y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Anden en concreto o tableta.	1	\$207,730	\$207,730
Gas Natural	Suspensión definitiva	4	\$175,391	\$701,564
TOTAL GASTOS DESCONECCIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$1,584,802

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Abril 2020

Acueducto: Resolución 0303 de 02/04/2019- EAAB

Gas Natural: Tarifas Vanti 2020.

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Dirección	AK 68 42B 20 SUR		
CHIP	AAA0040CLNX	Registro Topográfico	49546A

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

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO GASTOS DE PUBLICIDAD				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente			\$0	\$0
Publicidad Nueva			\$0	\$0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$0

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$7,482,000	\$20,498.63	182.5	\$3,741,000
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$3,741,000

Fuente: Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50% del Impuesto Predial.

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Dirección	AK 68 42B 20 SUR		
CHIP	AAA0040CLNX	Registro Topográfico	49546A

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 68 42B 20 SUR		
CHIP	AAA0040CLNX	Registro Topográfico	49546A

ANEXO D: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
CONTRATO DE ARRIENDO CON EL SR. JUAN CARLOS CONTRERAS	\$325,432	6	\$1,952,592
CONTRATO DE ARRIENDO CON EL SR. JUAN CARLOS CONTRERAS	\$2,789,418	6	\$16,736,508
CONTRATO DE ARRIENDO CON LA SRA. ANGELA ROCIO CONTRERAS	\$557,884	6	\$3,347,304
CONTRATO DE ARRIENDO CON LA SRA. CLARA INES CONTRERAS	\$325,432	6	\$1,952,592
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$23,988,996
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$623,500	6	\$3,741,000
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$3,741,000
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$20,247,996

Fuente: Documentos aportados IDU DTP 20203250345091, UAECD 2020ER8860.

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: