



STAP

202632600906671

Información Pública

Al responder cite este número

Bogotá D.C., Junio 26 de 2026

Señores

INVERSIONES CLAHUER Y CIA S EN C

NO REPORTA

Bogotá - Bogotá DC

REF: NOTIFICACIÓN POR AVISO - INVERSIONES CLAHUER Y CIA S EN C - PROYECTO CORREDOR DE TRANSPORTE PUBLICO DE LA CARRERA SEPTIMA, TRAMO DESDE LA CALLE 24 HASTA LA CALLE 200 - RT 47558B.

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Artículo 69 del C.P.A.C.A.

El Instituto de Desarrollo Urbano- IDU, por intermedio de este aviso le notifica la **Resolución No. 1495 del 5 de junio de 2026 “OFERTA DE COMPRA RT 47558B PROYECTO CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO DE LA CARRERA SÉPTIMA, TRAMO: DESDE LA CALLE 24 HASTA LA CALLE 200.”**, emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la AK 7 167D 06, con matrícula inmobiliaria 50N-1090620 de la ciudad de Bogotá D.C., proferida por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU, correspondiente al Registro Topográfico No. 47558B.

Contra la resolución mencionada no procede recurso alguno, de acuerdo a lo señalado en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1° del artículo 13 de la Ley 9a de 1989.

Esta notificación por aviso de conformidad con el artículo 69 del C. P. A. C. A., se considerará cumplida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso que se publicará

Te invitamos a hacer uso del formulario de Radicación Web

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

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

1



STAP

202632600906671

Información Pública

Al responder cite este número

en la página electrónica del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Para notificar la resolución mencionada, se anexa al presente, copia íntegra de la Resolución No. 1495 del 5 de junio de 2026.

Cordialmente,



RODRIGO ANDRES MOSCOSO VALDERRAMA

Subdirector Técnico de Adquisición Predial (E)

Firma mecánica generada el 26-06-2026 06:57:04 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Anexos: 57 Folios/Páginas/Imágenes

Elaboró: LINA MERCEDES BENITO REVOLLO ROYETT-Subdirección Técnica de Adquisición Predial



Aprobó: NINI JOHANNA GUZMÁN MEDINA - Articuladora Jurídica STAP

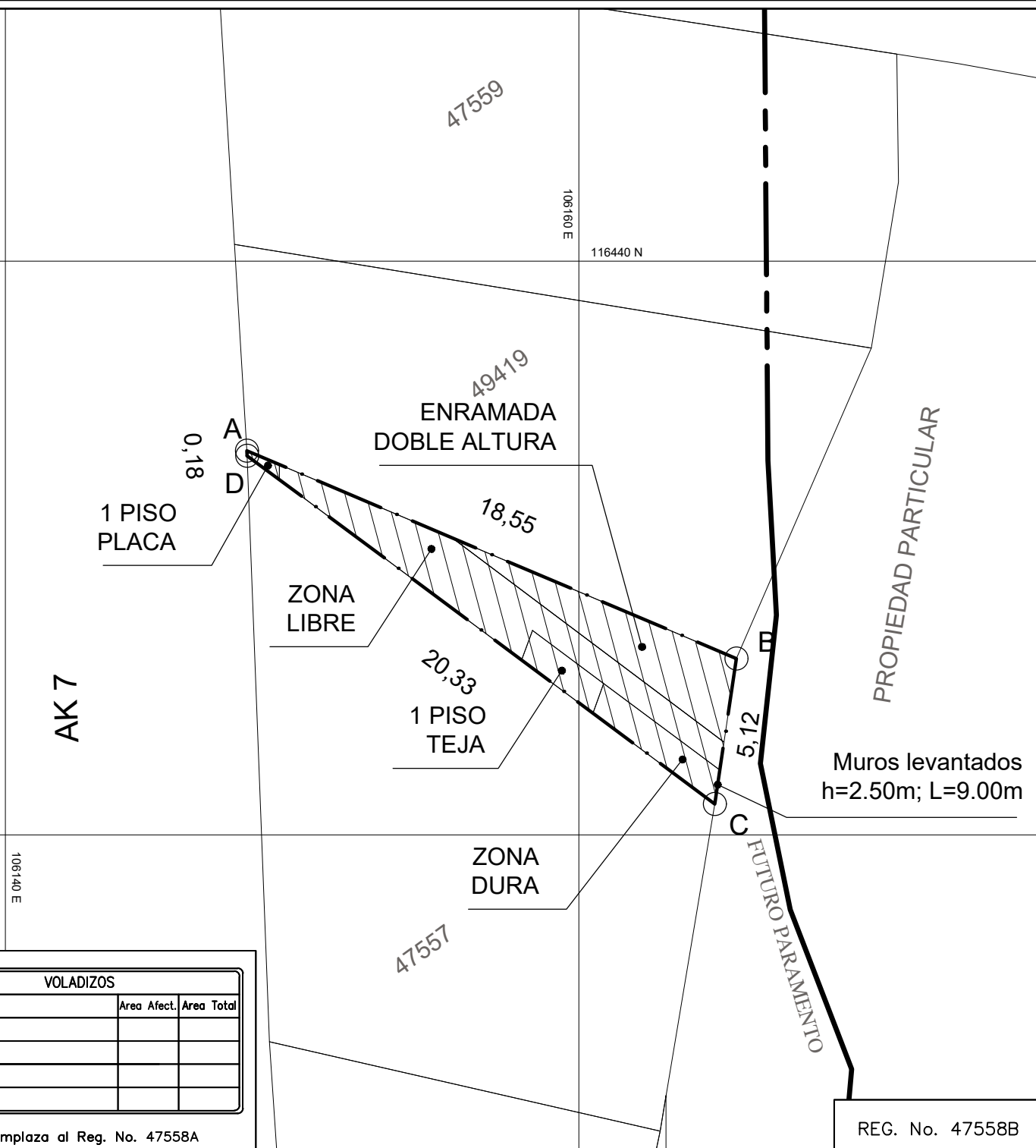
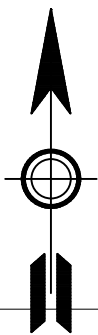


Te invitamos a hacer uso del formulario de Radicación Web

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

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

2



Anula y Reemplaza al Reg. No. 47558A

REG. No. 47558B

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

OBRA: TRONCAL K7 DESDE CL 32 HASTA CL 200

Dirección AK 7 167D 06 Propietario KADAS S.A.

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m²)	TOTAL (m²)
1 PISO TEJA	3.27	3.27
1 PISO PLACA	0.40	0.40
ENRAMADA DOBLE ALTURA	15.38	15.38
ZONA DURA	5.45	5.45
ZONA LIBRE	22.86	22.86
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m²)		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	47.36	
TOTAL (A-B-C-D-A)		47.36
SOBRANTE ()		0.00

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHIP	AAA0108LJWW
Código de Sector	008504 5008 00000 000
Cedula Catastral	UQ 2974
Matricula Inmobiliaria	50N-1090620

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	116433.39	106148.42	18.55
B	116426.15	106165.50	
C	116421.08	106164.74	5.12
D	116433.22	106148.43	20.33
A	116433.39	106148.42	0.18

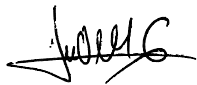
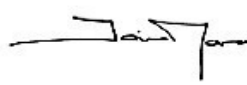
Dibu j6: Ing. Mario Esteban Granja Osorio

Escala 1 : 200

Actualizó: 
Inq. Anderson Steven Parra Lopez

Fecha Junio 2021

Ing. Alvaro Andrés Bernal Toledo

FORMATO			idu	
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	Gestión Predial	4		
Datos de apoyos a la supervisión				
Nombre del evaluador que realiza el control de calidad:		Jairo Guioivanni Mora Alvarado		
Contrato de prestación de servicios:		IDU -983 - 2026		
Tarjeta profesional del evaluador que practica el control de calidad:		A2222015-79953425		
Registro del evaluador que practica el control de calidad:		AVAL-79953425		
Nombre del evaluador que aprueba el control de calidad:		Néstor Andrés Villalobos Caro		
Contrato de prestación de servicios:		IDU-347-2026		
Tarjeta profesional del evaluador que aprueba el control de calidad:		2522209719CND		
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:		1449-2022		
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T:		47558B		
Acta de la mesa técnica de aprobación de avalúo:		No. 103		
Fecha de la mesa técnica de aprobación de avalúo:		28/01/2026		
Fecha de aprobación de avalúo:		27/01/2026		
Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013, 898 de 2014 y 1044 de 2014, y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se procede a verificar el informe técnico antes relacionado y a emitir el respectivo pronunciamiento y/o diagnostico, previa revisión de la siguiente información documental y demás requeridos.				
Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo				
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)			X
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)			X
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad			X
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Método de avalúo según resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas.	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		

FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	Gestión Predial	4	
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 evaluador actuante.	X	
40	Tasación lucro cesante y daño emergente	X	
41	Análisis de los valores comerciales a los suelos que se ubican dentro de la estructura ecológica principal, protegidos y/o con afectación normativa por amenazas y riesgos incluyendo los ubicados en Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)		X
42	Cálculo del precio de adquisición aplicando la plusvalía por anuncio de proyecto Decreto 1077 de 2015		X

DIAGNÓSTICO									
Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.									
Número de radicación del avalúo: <u>202652600067812</u> Fecha solicitud revisión: <u>20/01/2026</u> Fecha solicitud impugnación: _____ Fecha recibo impugnación: _____									
Resultado final de la verificación:	<table border="1"> <tr> <td>Avalúo APROBADO</td> <td>SI</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </table>		Avalúo APROBADO	SI	NO		X		
Avalúo APROBADO	SI	NO							
	X								
Nombre del evaluador que realiza el control de calidad:	Jairo Guiovanni Mora Alvarado								

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:  202652600067812	
Fecha de Radicado:	20-01-2026	Canal de Recepción	Virtual - Formulario WEB
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)	8999990619
Dirección:	KR 30 25 90	Teléfono / Celular:	6012347600 / 6012347600
Departamento:	Bogotá DC	Municipio:	Bogotá
Correo electrónico:	avaluoscomercales@catastratobogota.gov.co	No Contrato / Convenio:	
Asunto:	2026EE503 REVISION AV 2025 310 RT 47558B		
Anexos:	Hay 3 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C.,

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 13-01-2026 19:19:11

Al Contestar Cite Este Nr.:2026EE503 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

ASUNTO: Respuesta Revision de Avaluo: 2026-310 Rad.UAEC. 2025ER24563

OBS: Rad. 202532601330971

Doctora

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 2025-310 RT 47558B Radicado
Cliente 202532601330971
Radicado UAEC. 2025ER24563

Referencia: Proyecto Corredor Verde - Contrato 1449-2022

Respetada Doctora Collazos:

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2025-310 del predio identificado con RT 47558B, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 47558B

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Norma urbanística	Folio 5, numeral 5, reglamentación urbanística: se requiere rectificar el área de actividad registrada debido a que se encuentra incorrecta, la correcta conforme a la consulta SINUPOT y la imagen fuente de norma en el folio 6 es "Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas".
--	---

RESPUESTA 1. RESPUESTA: Se realiza el ajuste del área de actividad acorde a solicitud.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEC-

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

Código Postal: 111311



SOLICITUD 2

Corrección técnica de fondo. Método de avalúo	Verificar el método de avalúo empleado para la valoración del terreno, dado que no se contempló la afectación de una parte del predio por zona de amenaza de movimiento en masa (categoría alta y media), información confirmada mediante la consulta realizada en el portal SINUPOT, como se evidencia en la imagen oficio cargado 202532601330971.
---	--

RESPUESTA 2. RESPUESTA: Se confirma la metodología utilizada en el avalúo comercial al igual que el valor comercial adoptado para el terreno teniendo en cuenta que, aunque el predio cuenta con un área en zona de amenaza de movimiento en masa (categoría alta y media), acorde a sus condiciones físicas actuales no presenta limitación para su desarrollo (tal como se consignó en el informe de avalúo el predio presenta topografía plana). Al respecto es importante resaltar que en el Decreto 555 de 2021 por medio del cual se reglamenta en POT de Bogotá se define en su artículo 20 que las áreas en zona de amenaza alta y media pueden ser desarrolladas, permitiendo que en estas áreas se puedan adelantar procesos de urbanización, parcelación y o construcción.

"Artículo 20. Áreas con condición de amenaza. Corresponde a las zonas categorizadas como de amenaza alta y media, que pueden ser desarrolladas en suelo urbano, de expansión urbana y rural, las cuales se encuentran delimitadas en los Mapas CG-3.3.2 "Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa" Artículo 21. Áreas con condición de riesgo. Corresponde a zonas categorizadas como de amenaza alta, que se encuentran urbanizadas, ocupadas, edificadas y/o con elementos expuestos, las cuales se encuentran delimitadas en los Mapas CG- 3.3.3 "Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa" (...), además de lo dispuesto en los Componentes Urbano y Rural del presente Plan.

Artículo 22. Procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa e inundación. Previo al proceso de desarrollo de actuaciones urbanísticas, el interesado deberá adelantar los estudios detallados de riesgo en los predios ubicados en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación, acorde con los términos de referencia establecidos para cada tipo de amenaza, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya. Dichos estudios determinarán la viabilidad o no de continuar con el proceso de licenciamiento, así como las medidas de mitigación del riesgo que permitan la disminución de la amenaza y/o el nivel de riesgo."

De igual manera es importante resaltar que como el predio objeto de avalúo o puntualmente la zona definida de amenaza por remoción en masa no corresponde a un riesgo no mitigable, acorde a lo definido en el artículo 275 del Decreto 555 de 2021 no es objeto de

exclusión de la aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo y por el contrario acorde a lo definido en el artículo 274 del mismo decreto si se encuentra dentro del ámbito del tratamiento urbanístico desarrollo.

"Artículo 274.Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo. El ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo es el señalado en el Mapa N.º CU-5.1 "Tratamientos urbanísticos" del presente Plan.

Así mismo, incluye las siguientes áreas:

2.Predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano independientemente de que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto al de desarrollo en la cartografía del presente Plan.

Artículo 275. Exclusión de la aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo. No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo y se excluyen de las actuaciones de urbanización, aun cuando se les haya asignado este tratamiento en la cartografía del presente Plan:

2.Las zonas en suelo de protección por amenaza alta no urbanizable y riesgo no mitigable según el presente Plan o los instrumentos que lo desarrollen y complementen."

SOLICITUD 3

Corrección técnica de fondo. Estratificación	Folio 4, numeral 4,4 estratificación económica: corregir el estrato socioeconómico registrado para el predio, ya que se registró de manera incorrecta, el correcto es Estrato 3 como se evidencia en la imagen oficio cargado 202532601330971.
--	--

RESPUESTA 3. RESPUESTA: Se realiza el ajuste del estrato acorde a solicitud.

SOLICITUD 4

Corrección técnica de indemnización. Validar cálculo de indemnización	Si el valor comercial del predio cambia, se solicita realizar los cálculos que haya a lugar en las variables de Lucro cesante y Daño emergente.
---	---

RESPUESTA 4. RESPUESTA: Se realiza el ajuste de las áreas de la construcción 1 piso placa, zona dura y muro acorde a solicitud.

CONCLUSIÓN: Considerando todos los elementos anteriormente mencionados, se modifica el valor comercial, al igual que los componentes de daño emergente y lucro cesante del Avalúo Comercial No. 2025-310 para el RT47558B elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Esperamos haber resuelto su solicitud.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente Información Económica

Anexo: 1 CARPETA

Revisó: Maria Isabel Ortiz Fernandez 

Elaboró: Marco Polo Sanchez Bustos 

2025 - 310

RT No 47558B

DIRECCIÓN INMUEBLE

AK 7 167D 06



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA**

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2025 - 1185852 del 09 de Octubre de 2025
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE CON CONSTRUCCIONES
- 1.5. CHIP: AAA0108LJWW
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: UQ 2974
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 008504 - LA CITA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 21/10/2025

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

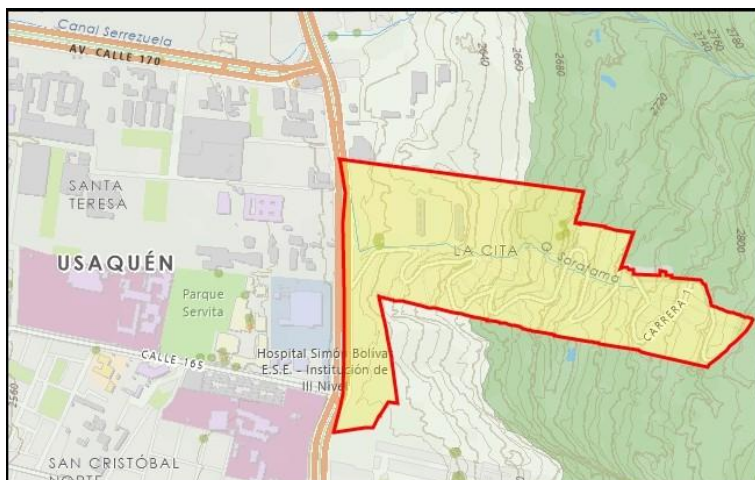
- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N01090620

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 47558B de junio de 2021
AREAS	Registro topográfico No. 47558B de junio de 2021
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2025 - 1185852

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Delimitación sector La Cita-Fuente: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/>

4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble motivo de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, zona norte, localidad (01) -Usaquén, sector Catastral La Cita (008504) el cual se encuentra delimitado por los siguientes elementos urbanísticos:

- Por el norte: Con el sector rural catastral de Barrancas Oriental Rural (1108103)
- Por el oriente: Con segmento de vías que lo separa del sector rural catastral de Barrancas Oriental Rural (1108103)
- Por el occidente Con la Avenida Carrera 7 que lo separa de los sectores de Santa Teresa

(008503) y San Cristóbal (008505).

- Por el sur: Con el sector rural catastral de Barrancas Oriental Rural (1108103)

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector y aledaños presentan usos principalmente residenciales al interior del sector (acceso desde la Carrera 6A) y mixtos entre comercio, vivienda e industria sobre los ejes principales de acceso, como la Avenida Carrera 7, Calle 165 y la AC 161, entre otras. En inmediaciones del sector se encuentra localizada la ladrillera Arenera Silical, el Hospital Simón Bolívar, la biblioteca pública Usaquén Servita, supermercados de escala urbana, el colegio del Santo del Ángel, entre otros.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

La actividad edificadora propiamente del sector es baja ya que esta dirigida al desarrollo y complementación de edificaciones tipo residencial de dos y tres pisos y adecuaciones de locales comerciales en primer piso del desarrollo La Cita, barrio que se asienta sobre la base de los cerros orientales de la ciudad y que por ende se presentan pendientes de mas del 12% (relieve ondulado). Vale la pena señalar que, en los sectores aledaños occidentales se evidencian importantes desarrollos de proyectos inmobiliarios de vivienda tipo VIS y no VIS.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 el sector La Cita (008504), específicamente la manzana (00850408) de la cual hace parte el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico tres (3). Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de accesibilidad 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 encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento que conectan al sector con vías de la malla vial arterial y estas a su vez lo comunican con el sur, centro y norte de la ciudad.

Entre las vías de acceso al sector y al predio se destacan:

Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7) Tipo V-2, compuesta por dos calzadas de tres carriles, circulación en sentido Norte-Sur y viceversa, se encuentra en buen estado de conservación; Avenida San Juan Bosco (Cl 170) tipo V-1, dispuesta por dos calzadas de doble carril, circulación en sentido Occidente-Oriente y viceversa, y se encuentra en buen estado de conservación; las Calles 161, 163A y 165, las cuales están compuestas de una calzada con dos carriles en buen estado de conservación.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	26 TOBERIN
ÁREA ACTIVIDAD	Área de actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Mejoramiento Integral
INDICE BASE	Resultante
NUMERO DE PISOS	5 pisos con frente sobre ancho de vía igual o mayor a 22 metros y predios con áreas de terreno menores 240 m2
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	0 metros (No se exige) de acuerdo con el plano CU-5.5 Dimensionamiento de antejardines del Decreto 555 de

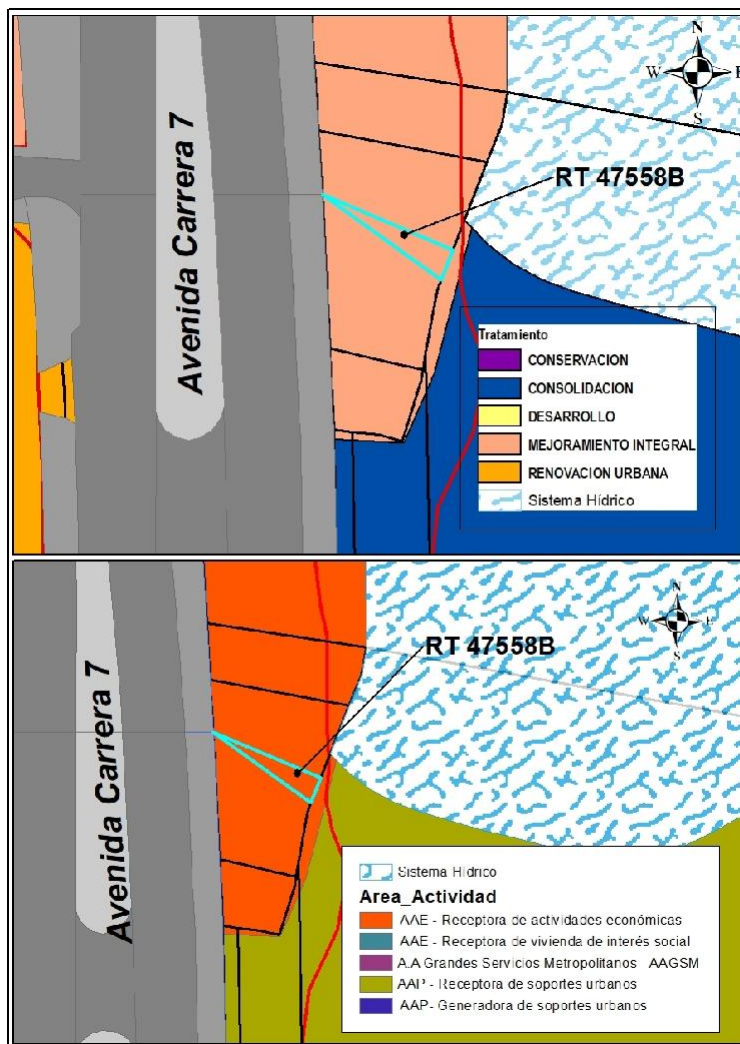


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 310

RT No 47558B

2021



Tratamiento Urbanístico y Área de Actividad. Fuente: Cartografía oficial Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES

En virtud de lo establecido en el Artículo 243. del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



6



de Actividad Estructurante, en la cual no se establecen usos principales.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual se establecen los siguientes usos complementarios del suelo:

- Comercio y servicios básicos en todos los tipos (según área construida).
- Servicios de oficinas y servicios de hospedaje en todos los tipos (según área construida).
- Servicios al automóvil en todos los tipos (según área construida).
- Servicios especiales en todos los tipos (según área construida).
- Servicios logísticos en todos los tipos (según área construida).
- Producción artesanal en todos los tipos (según área construida).
- Industria liviana en todos los tipos (según área construida).
- Industria liviana en todos los tipos (según área construida).

-Uso dotacional es libre de localización en todas las áreas de actividad, reglamentación en el Subcapítulo del Sistema de Cuidado y Servicios Sociales del Decreto 555 de 2021.

Nota: Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán supeditados a la implementación de acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU) y medioambientales (MA) establecidos para cada uso y las cuales se definen en los artículos 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU). Adicionalmente para la implementación o reconocimiento de los usos dotacional y comercio y servicios, se deberá declarar el nivel de impacto ambiental según sea el caso en las categorías de Bajo (BIA) y Alto (AIA) impacto ambiental.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual se encuentran restringidos los usos de Industria Pesada para cualquier intervalo de área construida.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble objeto de avalúo forma parte del desarrollo urbanístico La Cita, contenido en el plano U-318/4-02, legalizado mediante la Resolución 1126 del 18 de diciembre. El predio originalmente hacía parte del lote útil N°1 el cual contaba con un área útil de 1.182,63 m².

El inmueble objeto de avalúo se encuentra dentro del marco normativo del Tratamiento de Mejoramiento Integral, hace parte del desarrollo urbanístico La Cita como bien se mencionó anteriormente; se observa que el predio cuenta con un área de terreno de 47,36 m² y al verificar los aislamientos necesarios para el desarrollo del lote, este no podría cumplirlos; tampoco se permite la subdivisión predial pues para esto se requiere como mínimo un frente de 4,5 metros y un área mínima de 54 m². Por lo anterior y en virtud de los lineamientos de edificabilidad del Tratamiento de Mejoramiento Integral, el predio no podría desarrollarse y por ende no podría adoptar tales lineamientos normativos.

De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.4.1- Sistema de movilidad-Red del sistema de transporte público de pasajeros urbano, rural y regional (Artículo 92. Sistema de Movilidad- Dcto 555 de 2021), el predio no encuentra en un área de integración multimodal.

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

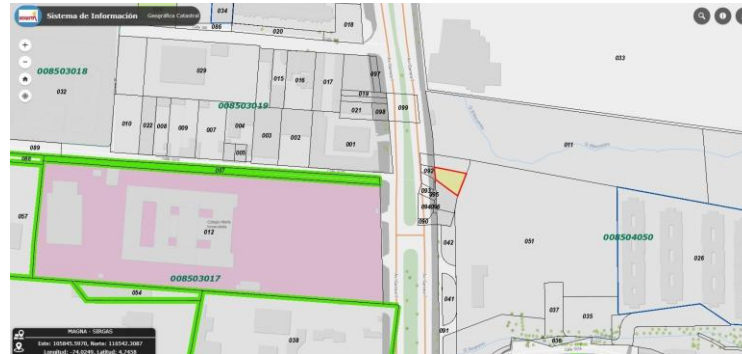
Se trata de un predio medianero, localizado al costado oriental del eje vehicular de la Avenida Carrera 7, entre la Calle 167D y la Calle 168.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 310

RT No 47558B



Fuente: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/>

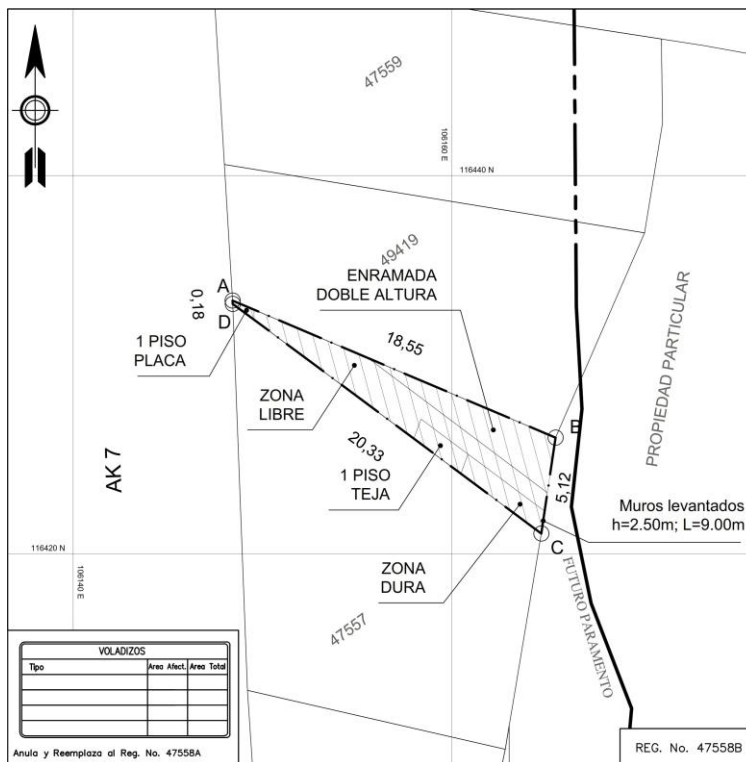
6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: En 18,55 metros con predio de RT 49419
- Sur: 20,33 metros con predio de RT 47557
- Oriente: En 5,12 metros con predio de propiedad privada
- Occidente: En 0,18 metros con la 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





Fuente: Plano de RT suministrado por el IDU

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

El predio cuenta con un vértice que colinda con la AK 7

6.6. FONDO

19,44 metros (fondo promedio)

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
URBANO NO PROTEGIDO	47.36
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	47.36

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Sobre el lote de terreno se localiza parte de la enramada del RT 49419A y una construcción de 1 piso teja la cual cuenta con un baño y zona de ropas. De igual forma, cuenta con parte de la construcción 1 piso placa del RT 49419A. Dichas construcciones se caracterizan a continuación:

1 piso placa (parte del RT 49419A)

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Placa de concreto sencilla, sin refuerzo.
ESTRUCTURA	Muros de carga.
CUBIERTA	Placa sencilla en concreto.
ACABADOS	
FACHADA	Bloque pintado, cerramiento en muro.
MUROS	Bloque ladrillo pañetado y pintado.
DESCRIPCIÓN PISOS	Sin acabado.
CIELO RASO	No presenta.
COCINA	No presenta.
BAÑO	No presenta
PUERTAS	No presenta.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 310

RT No 47558B

INTERNAS	
PUERTAS EXTERNAS	No presenta.
VENTANERIA	No presenta.
ENTREPISO	No presenta.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Área libre para depósito.
EDAD (Vetustez)	25 años
REMODELACIONES	Ninguna reciente
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

Enramada

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Tipo superficial.
ESTRUCTURA	Madera y perfilería metálica.
CUBIERTA	Teja de zinc, retazo de plástico sobre entramado en madera.
ACABADOS	
FACHADA	No presenta.
MUROS	No presenta.
DESCRIPCIÓN PISOS	Sin acabado, cemento-mortero afinado.
CIELO RASO	No presenta.
COCINA	No presenta.
BAÑO	No presenta.
PUERTAS INTERNAS	No presenta.
PUERTAS EXTERNAS	No presenta.
VENTANERIA	No presenta.
ENTREPISO	No presenta.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Zona libre, la cual ocupa toda la estructura.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 310

RT No 47558B

EDAD (Vetustez)	22 años
REMODELACIONES	Ninguna reciente.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

1 Piso Teja.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Losa de concreto superficial sin refuerzo.
ESTRUCTURA	Muro bloque estructural, mampostería.
CUBIERTA	Entramado en madera pata teja en plástico y teja zinc.
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo pintado.
MUROS	Pintados sin pañete.
DESCRIPCIÓN PISOS	Enchapado en baldosa.
CIELO RASO	No presenta.
COCINA	No presenta.
BAÑO	Baño social con muros enchapados mediante baldosa cerámica oscura y losa granito, inodoro ahorrador, acometidas hidrosanitarias disponible y funcional
PUERTAS INTERNAS	No presenta.
PUERTAS EXTERNAS	Puerta en madera, lámina en madera triplex sin chapa.
VENTANERIA	No presenta.
ENTREPISO	No presenta.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Baño, zona de ropas.
EDAD (Vetustez)	25 años.
REMODELACIONES	Ninguna reciente.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
1 PISO TEJA	25	3.27	3.27	0	3.27
ENRAMADA	22	15.38	15.38	0	15.38
1 PISO PLACA	25	.4	.4	0	.4

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
MURO	M2	22.50
ZONA DURA	M2	5.45

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

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.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Método de costo de reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Para la definición del valor del terreno del predio objeto de avalúo, se aplicó un estudio de mercado cumpliendo con las disposiciones de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Aplicando lo dispuesto por los artículos número 1 y número 10, se consolidó una muestra de cuatro (4) predios que se ofertan para la venta; a cada uno de estos predios se les calculó el valor de la construcción mediante el método de costo de reposición depreciado, como se indica en los artículos número 3 y número 13 de la resolución, posteriormente se descontó el valor de la construcción al valor total del inmueble, este resultado se divide en el área total del terreno para así definir el valor por metro cuadrado por cada uno de los predios. Las ofertas consultadas se muestran a continuación:

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 310

RT No 47558B

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	AREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²
1	AK 9 161 45	LA PRADERA NORTE	CASA LOTE	\$1.950.000.000	6,67%	\$1.820.000.000	348,60	\$ 4.232.523	194,70	\$ 788.000
									188,48	\$ 1.014.000
2	AK 7 163 75	SAN CRISTOBAL NORTE	CASA	\$1.500.000.000	1,33%	\$1.480.000.000	277,40	\$4.083.568	567,35	\$612.000
3	AK 9 164A 12	SAN CRISTOBAL NORTE	CASA	\$930.000.000	7,53%	\$860.000.000	125,80	\$ 4.628.277	332,65	\$ 835.000
4	AK 7 161 49/57	SAN CRISTOBAL NORTE	BODEGA	\$3.200.000.000	3,13%	\$3.100.000.000	571,50	\$ 4.189.109	588,27	\$ 1.200.000
PROMEDIO								\$4.283.369		
DESVIACION ESTANDAR								\$238.294		
COEFICIENTE DE VARIACION								5,56%		
LIMITE SUPERIOR								\$4.521.663		
LIMITE INFERIOR								\$4.045.076		
VALOR ADOPTADO								\$4.046.000		

Análisis de los datos:

El valor de terreno asignado es el producto del análisis estadístico de las ofertas encontradas en el sector y sectores colindantes, que presentan características similares en cuanto a su ubicación o proximidad con respecto a la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7), su vocación de uso comercial y las diferentes cabidas superficiares de terreno que presenta la zona objeto de avalúo.

Vale la pena señalar que, los predios que conforman la muestra se localizan sobre la AK 7, situación similar a la del predio motivo de avalúo; esta característica de ubicación otorga a los predios un ventaja en cuanto su aprovechamiento comercial u otros usos diferentes a la vivienda se refiere, pues este tipo de usos siempre están relacionados con esta singularidad de estar localizado sobre una vía arterial, lo que lo diferencia de predios de carácter interno, por sentar un punto de comparación; adicionalmente, en virtud de la entrada en vigor del Decreto 555 de 2021 el cual adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá-POT, los predios se encuentran clasificados en Área de Actividad Estructurante (al igual que el predio avaluado), uso del suelo que le permite desarrollar usos comerciales y de servicios, servicios de oficina y hospedaje, servicios al automóvil entre otros, todos ellos en cualquier tipo de área construida.

Ahora, desde el punto de vista del Tratamiento asignado, el cual define la edificabilidad de los predios, las ofertas se clasificaron dentro del Tratamiento de Renovación, el cual tiene como objetivo revitalizar urbanísticamente los sectores asignados a este tipo de tratamiento; debe decirse que, la edificabilidad máxima de este tipo de predios dependerá de las cargas urbanísticas para espacio público efectivo que esté dispuesto a dejar en sitio o a compensar; se puede verificar en virtud de la sección 6 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN LOS TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y DE CONSOLIDACIÓN, estos predios para que se puedan desarrollar en altura, deberán compensar las cargas correspondiente al T. de Renovación, lo cual les permitiría alcanzar alturas de entre 3 y 5 pisos; este hecho en cierta medida restringe su desarrollo pues no es seguro que el interesado esté dispuesto a asumir estas cargas en dinero; vale la pena aclarar que, el T. de Renovación cuenta con estímulos de edificabilidad si los desarrollos inmobiliarios se concretan manzana a manzana (permite un Índice Efectivo de 7,0) y no como predio individual; en conclusión y como se puede evidenciar, en términos de edificabilidad los predios de la muestra son comparables al predio avaluado.

Realizando el análisis por medio de los valores de terreno resultantes de dichas ofertas que conforman la muestra estudiada, se evidencian valores entre \$4.045.076 hasta \$4.521.663 por m², de las cuales se obtiene un valor promedio de \$4.283.369 por m², adoptándose un valor redondeando cercano al límite inferior del procesamiento estadístico correspondiente a \$4.046.000/m².

Finalmente, como se mencionó y se estableció en el ítem 5.4-CONSIDERACIONES NORMATIVAS, el inmueble en estudio no puede apropiarse la norma aplicable, es decir los lineamientos de edificabilidad que se establecen en el Tratamiento Mejoramiento Integral, debido a su configuración geométrica y al hecho de que este no cuenta con un frente sobre algún tipo de vía, por lo cual el terreno no podría adoptar el valor unitario establecido mediante la técnica de comparación de mercado; para poder asignar un valor correspondiente a este tipo de predios se propone la siguiente metodología:

Ya que el predio en su génesis normativa, nace del desarrollo denominado La Cita, haciendo parte de la manzana 1 de dicho desarrollo y a su vez dicha manzana correspondía un lote de mayor extensión, es decir al lote en bruto, lote del cual posteriormente se desenglobaron los lotes que hoy en día conforman la manzana y el cual hace parte el predio motivo de avalúo, se infiere finalmente que el valor unitario del lote de mayor extensión será el valor unitario de

terreno del lote en estudio el cual hizo parte integral del terreno original pero, ya que no puede desarrollarse bajo los términos del TMI, este adopta el valor unitario del lote en bruto. Para tal fin, se realiza el cálculo del valor total de los lotes útiles que conforman el desarrollo, tomando como valor unitario el valor de mercado establecido anteriormente (\$4.046.000/m²), para finalmente hallar el valor unitario del lote en conjunto (la suma superficial de los lotes del desarrollo La Cita); Finalmente se adopta como valor unitario de terreno la cifra de \$1.082.000/m². El cálculo se muestra a continuación:

MANZANA	AREA	VALOR M2 TERRENO UTIL	AREA TOTAL DEL DESARROLLO
5	635,46	\$ 4.046.000	\$ 2.571.071.160
4	4.924,05	\$ 4.046.000	\$ 19.922.706.300
2	5.803,51	\$ 4.046.000	\$ 23.481.001.460
1	1.182,63	\$ 4.046.000	\$ 4.784.920.980
3	753,52	\$ 4.046.000	\$ 3.048.741.920
6	1.741,48	\$ 4.046.000	\$ 7.046.028.080
7	6.448,97	\$ 4.046.000	\$ 26.092.532.620
8	643,83	\$ 4.046.000	\$ 2.604.936.180
VALOR TOTAL DEL DESARROLLO			\$ 89.551.938.700
ÁREA LOTE EN BRUTO		82.729,37	\$ 1.082.468,52
VALOR ADOPTADO M2			\$ 1.082.000,00

Valor lote en bruto

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECB estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini:

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 310

RT No 47558B

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
1 PISO TEJA	3.27	25	70	35.71%	3	37.94%	\$221,190.20	\$583,000.00	\$362,000.00
1 PISO PLACA	0.40	25	70	35.71%	3	37.94%	\$388,885.00	\$1,025,000.00	\$636,000.00

Cálculo del valor por estado de conservación Heidecke

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
ENRAMADA	M2	2.5	8.09%	\$14,562.00	\$180,000.00	\$165,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para este caso se define la tipología de las otras construcciones con base en el criterio de calificación de la UAECD, estimando así según presupuesto el costo de reposición de las otras construcciones, el cual ha sido depreciado mediante el criterio por estado de conservación de Heidecke:

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
MURO	M2	3.5	33.20%	\$79,348.00	\$239,000.00	\$160,000.00
ZONA DURA	M2	3.5	33.20%	\$103,916.00	\$313,000.00	\$209,000.00

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 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

19

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 fonda, localización específica y topografía.

En cuanto a la construcción:

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

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

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

En general:

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

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

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

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 7 167D 06

CHIP: AAA0108LJWW

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	47.36	\$1,082,000	\$51,243,520
1 PISO TEJA	M2	3.27	\$362,000	\$1,183,740
ENRAMADA	M2	15.38	\$165,000	\$2,537,700
1 PISO PLACA	M2	0.40	\$636,000	\$254,400
MURO	M2	22.50	\$160,000	\$3,600,000
ZONA DURA	M2	5.45	\$209,000	\$1,139,050
AVALÚO TOTAL				\$59,958,410

SON: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

FECHA: 09 de Enero de 2026

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 27 de noviembre de 2025, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio STAP 202532601330971 (2025ER24563).

Elaboró:

MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79710046

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

Anexos:

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2025-1185852	Nomenclatura: AK 7 167D 06		
Código Sector: 008504500800000000	Barrio: LA CITA	Fecha Visita: 23-OCT-25	
Número Avalúo: 2025 - 310	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	47558B



Entorno



Fachada

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2025-1185852	Nomenclatura: AK 7 167D 06		
Código Sector:	008504500800000000	Barrio: LA CITA		Fecha Visita: 23-OCT-25
Número Avalúo:	2025 - 310	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL		RT: 47558B



Fachada



Fachada lateral

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2025-1185852	Nomenclatura: AK 7 167D 06		
Código Sector:	008504500800000000	Barrio: LA CITA		Fecha Visita: 23-OCT-25
Número Avalúo:	2025 - 310	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL		RT: 47558B



Vista Interna



Vista Interna

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2025-1185852	Nomenclatura: AK 7 167D 06		
Código Sector:	008504500800000000	Barrio: LA CITA		Fecha Visita: 23-OCT-25
Número Avalúo:	2025 - 310	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL		RT: 47558B



Construcción 1



Construcción 2 Enramada

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2025-1185852	Nomenclatura: AK 7 167D 06		
Código Sector: 008504500800000000	Barrio: LA CITA	Fecha Visita: 23-OCT-25	
Número Avalúo: 2025 - 310	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	47558B



Construcción 2 Enramada



Construcción 3

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2025-1185852	Nomenclatura: AK 7 167D 06		
Código Sector: 008504500800000000	Barrio: LA CITA	Fecha Visita: 23-OCT-25	
Número Avalúo: 2025 - 310	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	47558B



Construcción 3 baño



Construcción 3 zona ropas

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

Código Postal: 111311



DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m²	VALOR TERRENO m²	AREA CONST. m²	VALOR CONST. m²	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AK 9 161 45	LA PRADERA NORTE	CASA LOTE	\$1.950.000.000	6,67%	\$1.820.000.000	348,60	\$ 4.232.523	194,70	\$ 788.000	3138844238	Benjamin	14/11/2025	Espectacular CASA LOTE ubicado en zona estratégica de Bogotá de alta valorización. Al frente de la Avenida 9 sentido norte/sur entrada de Lote Comercial. Y por Entrada por la carrera 12 casa de 3 pisos con 4 apartamentos. Zona comercial Sancristobal Norte.	
									188,48	\$ 1.014.000					
2	AK 7 163 75	SAN CRISTOBAL NORTE	CASA	\$1.500.000.000	1,33%	\$1.480.000.000	277,40	\$4.083.568	567,35	\$612.000	3107681020	Orlando Moreno	14/11/2025	Casa con 2 locales y apartamentos 3	
3	AK 9 164A 12	SAN CRISTOBAL NORTE	CASA	\$930.000.000	7,53%	\$860.000.000	125,80	\$ 4.628.277	332,65	\$ 835.000	3174343302	Olga Lucia	14/11/2025	163 con 9esquinera, 2 locales 1 un apto de 2 alcobas, sala comedor y patio, piso 2 4 alcobas 1 apto , acceso a terraza lavadero y un cuarto	
4	AK 7 161 49/57	SAN CRISTOBAL NORTE	BODEGA	\$3.200.000.000	3,13%	\$3.100.000.000	571,50	\$ 4.189.109	588,27	\$ 1.200.000	6013099218 3143561183	PROPIEDADES DE ELITE INMOBILIARIA SAS	14/11/2025	Bodega con área total 600m2, área libre 580m2, oficina y área de servicios 20m2 doble altura apta para CDA.	

PROMEDIO	\$4.283.369
DESVIACION ESTANDAR	\$238.294
COEFICIENTE DE VARIACION	5,56%
LIMITE SUPERIOR	\$4.521.663
LIMITE INFERIOR	\$4.045.076
VALOR ADOPTADO	\$4.046.000

Construcción de 1 piso con placa tipo garita, con mampostería en bloque ladrillo, muros pañetados y pintados, con un Área construida promedio hasta 10 m², con acabados típicos del tipo, de 1 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en mampostería y la Cubierta en placa.

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 9.009.432
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 24.990.737
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 4.242.194
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 59.817.729
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 21.055.053
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 5.498.253
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 9.104.159
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 2.183.805
9	CUBIERTAS	\$ 13.844.667
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 19.175.344
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 10.803.253
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 11.184.904
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 2.353.308
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 787.784
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 10.210.528
16	CERRAJERIA	\$ 990.013
17	EXTERIORES	\$ 4.581.978
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 5.111.563
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 32.132.230
51	COSTO DIRECTO	\$ 247.076.935
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 1.025.215
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(0%)	\$ 0
54	COSTO TOTAL	\$ 1.025.215
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 1.025.000

Muro perimetral en ladrillo tolete liviano; altura 2,0 m; incluye cimentación en concreto ciclópeo y sobrecimiento en concreto reforzado. Unidad: m2

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

Zona dura en concreto e=10 cm (parqueadero externo para vehiculos), área = 350 m²

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES	\$ 6.646.500,00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 12.104.050,00
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 63.028.648,26
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ -
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16	CERRAJERÍA	\$ -
17	EXTERIORES	\$ 7.644.945,00
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 4.786.181,43
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 15.388.606,12
51	COSTO DIRECTO	\$ 109.598.930,80
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 313.139,80
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(0%)	\$ -
54	COSTO TOTAL	\$ 313.139,80
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 313.000



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL
Nº 2025 - 310
RT Nº 47558B

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción tipo depósito. Almacén: Mampostería (ladrillo - bloque). Acabado muros: Sin pañetar. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Un piso.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1,259,115.60
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 4,077,033.85
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 904,460.85
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 2,301,632.37
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,613,110.42
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2,921,194.40
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 6,436,081.62
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1,623,607.00
9	CUBIERTA	\$ 6,690,472.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 1,974,362.02
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 1,143,982.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 535,668.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,166,619.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 278,751.20
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 128,385.00
16	CERRAJERÍA	\$ 301,743.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 815,008.39
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 36,171,226.71
COSTO UNITARIO D		\$ 583,682.42
COSTO UNITARIO I		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 583,682.42
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 584,000.00

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL
Nº 2025 - 310
RT Nº 47558B

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Enramada

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 554,335.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 33,336.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 2,750,127.50
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 235,840.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 336,525.95
19	PERSONAL	\$ 584,732.84
COSTO DIRECTO		\$ 4,494,897.28
COSTO UNITARIO D		\$ 179,795.89
COSTO UNITARIO I		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 179,795.89
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 180,000.00

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2025-1185852	Nomenclatura: AK 7 167D 06		
Código Sector:	008504500800000000	Barrio: LA CITA		Fecha Visita: 23-OCT-25
Número Avalúo:	2025 - 310	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL		RT: 47558B



Entorno



Fachada

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2025-1185852	Nomenclatura: AK 7 167D 06		
Código Sector:	008504500800000000	Barrio: LA CITA		Fecha Visita: 23-OCT-25
Número Avalúo:	2025 - 310	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL		RT: 47558B



Fachada



Fachada lateral

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2025-1185852	Nomenclatura: AK 7 167D 06		
Código Sector:	008504500800000000	Barrio: LA CITA		Fecha Visita: 23-OCT-25
Número Avalúo:	2025 - 310	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL		RT: 47558B



Vista Interna



Vista Interna

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2025-1185852	Nomenclatura: AK 7 167D 06		
Código Sector: 008504500800000000	Barrio: LA CITA	Fecha Visita: 23-OCT-25	
Número Avalúo: 2025 - 310	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	47558B



Construcción 1



Construcción 2 Enramada

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2025-1185852	Nomenclatura: AK 7 167D 06		
Código Sector:	008504500800000000	Barrio: LA CITA		Fecha Visita: 23-OCT-25
Número Avalúo:	2025 - 310	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL		RT: 47558B



Construcción 2 Enramada



Construcción 3

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2025-1185852	Nomenclatura: AK 7 167D 06		
Código Sector:	008504500800000000	Barrio: LA CITA		Fecha Visita: 23-OCT-25
Número Avalúo:	2025 - 310	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL		RT: 47558B



Construcción 3 baño



Construcción 3 zona ropas

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

Código Postal: 111311



DATO	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	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AK 9 161 45	LA PRADERA NORTE	CASA LOTE	\$1.950.000.000	6,67%	\$1.820.000.000	348,60	\$ 4.232.523	194,70	\$ 788.000	3138844238	Benjamin	14/11/2025	Espectacular CASA LOTE ubicado en zona estratégica de Bogotá de alta valorización. Al frente de la Avenida 9 sentido norte/sur entrada de Lote Comercial. Y por Entrada por la carrera 12 casa de 3 pisos con 4 apartamentos. Zona comercial Sancristobal Norte.	
									188,48	\$ 1.014.000					
2	AK 7 163 75	SAN CRISTOBAL NORTE	CASA	\$1.500.000.000	1,33%	\$1.480.000.000	277,40	\$4.083.568	567,35	\$612.000	3107681020	Orlando Moreno	14/11/2025	Casa con 2 locales y apartamentos 3	
3	AK 9 164A 12	SAN CRISTOBAL NORTE	CASA	\$930.000.000	7,53%	\$860.000.000	125,80	\$ 4.628.277	332,65	\$ 835.000	3174343302	Olga Lucia	14/11/2025	163 con 9esquinera, 2 locales 1 un apto de 2 alcobas, sala comedor y patio, piso 2 4 alcobas 1 apto , acceso a terraza lavadero y un cuarto	
4	AK 7 161 49/57	SAN CRISTOBAL NORTE	BODEGA	\$3.200.000.000	3,13%	\$3.100.000.000	571,50	\$ 4.189.109	588,27	\$ 1.200.000	6013099218 3143561183	PROPIEDADES DE ELITE INMOBILIARIA SAS	14/11/2025	Bodega con área total 600m2, área libre 580m2, oficina y área de servicios 20m2 doble altura apta para CDA.	

PROMEDIO	\$4.283.369
DESVIACION ESTANDAR	\$238.294
COEFICIENTE DE VARIACION	5,56%
LIMITE SUPERIOR	\$4.521.663
LIMITE INFERIOR	\$4.045.076
VALOR ADOPTADO	\$4.046.000

Construcción de 1 piso con placa tipo garita, con mampostería en bloque ladrillo, muros pañetados y pintados, con un Área construida promedio hasta 10 m², con acabados típicos del tipo, de 1 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en mampostería y la Cubierta en placa.

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 9.009.432
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 24.990.737
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 4.242.194
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 59.817.729
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 21.055.053
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 5.498.253
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 9.104.159
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 2.183.805
9	CUBIERTAS	\$ 13.844.667
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 19.175.344
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 10.803.253
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 11.184.904
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 2.353.308
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 787.784
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 10.210.528
16	CERRAJERIA	\$ 990.013
17	EXTERIORES	\$ 4.581.978
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 5.111.563
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 32.132.230
51	COSTO DIRECTO	\$ 247.076.935
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 1.025.215
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(0%)	\$ 0
54	COSTO TOTAL	\$ 1.025.215
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 1.025.000

Muro perimetral en ladrillo tolete liviano; altura 2,0 m; incluye cimentación en concreto ciclópeo y sobrecimiento en concreto reforzado. Unidad: m2

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 15.400,98
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 69.608,42
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 54.652,33
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 94.719,00
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ -
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16	CERRAJERÍA	\$ -
17	EXTERIORES	\$ -
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 4.258,01
19	PERSONAL DE OBRA	\$ -
51	COSTO DIRECTO	\$ 238.638,74
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)	\$ 238.638,74
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m²)(0%)	\$ -
54	COSTO TOTAL	\$ 238.638,74
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m²)	\$ 239.000

Zona dura en concreto e=10 cm (parqueadero externo para vehiculos), área = 350 m²

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES	\$ 6.646.500,00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 12.104.050,00
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 63.028.648,26
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ -
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16	CERRAJERÍA	\$ -
17	EXTERIORES	\$ 7.644.945,00
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 4.786.181,43
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 15.388.606,12
51	COSTO DIRECTO	\$ 109.598.930,80
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 313.139,80
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(0%)	\$ -
54	COSTO TOTAL	\$ 313.139,80
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 313.000



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL
N° 2025 - 310
RT N° 47558B

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción tipo depósito. Armazón: Mampostería (ladrillo - bloque). Acabado muros: Sin pañetar. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Un piso.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1,259,115.60
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 4,077,033.85
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 904,460.85
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 2,301,632.37
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,613,110.42
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2,921,194.40
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 6,436,081.62
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1,623,607.00
9	CUBIERTA	\$ 6,690,472.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 1,974,362.02
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 1,143,982.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 535,668.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,166,619.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 278,751.20
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 128,385.00
16	CERRAJERÍA	\$ 301,743.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 815,008.39
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 36,171,226.71
COSTO UNITARIO I		\$ 583,682.42
COSTO UNITARIO I		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 583,682.42
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 584,000.00

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL
N° 2025 - 310
RT N° 47558B

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Enramada

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 554,335.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 33,336.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 2,750,127.50
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 235,840.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 336,525.95
19	PERSONAL	\$ 584,732.84
COSTO DIRECTO		\$ 4,494,897.28
COSTO UNITARIO I		\$ 179,795.89
COSTO UNITARIO I		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 179,795.89
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 180,000.00

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

Código Postal: 111311





PIN de Validación: b7d20aad



<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) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79710046.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 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
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7d20aad



<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
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7d20aad



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



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
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 50B # 64 - 43 INTERIOR 1 APTO 2303

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.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.



PIN de Validación: b7d20aad



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) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79710046.

El(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 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

b7d20aad

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b1ae0ac9



<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) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80541948, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80541948.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN 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
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1ae0ac9



<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
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1ae0ac9



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: TRANSVERSAL 74 # 11A - 15 TO 2 - 1004

Teléfono: 3158266694

Correo Electrónico: oscarj58@gmail.com

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

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

Especialista en Urbanismo y Planeación Territorial - Fundación Universidad de América.

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) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80541948.

El(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN 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

b1ae0ac9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b3f00a72



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3f00a72



<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
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3f00a72



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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



PIN de Validación: b3f00a72



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b3f00a72

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B

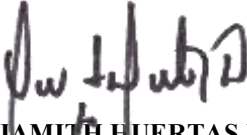
Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

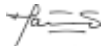
1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 7 167D 06	CHIP	AAA0108LJWW
Registro Topográfico	47558B	Código Sector	008504 50 08 000 00000
Tipo Inmueble	LOTE CON CONSTRUCCIONES	Matrícula Inmobiliaria	050N01090620
2. DANO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$2,559,510
2.2 - 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			\$2,559,510
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			\$2,559,510
SON: DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 27 de noviembre de 2025 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio STAP 202532601330971, radicado UAECD (2025ER24563).			

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: 09 de Enero de 2026

Elaboró:


OSCAR JAMITH HUERTAS PABON


Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ

R.A.A. No. AVAL-80541948

MARÍA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52617497

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 310
RT N° 47558B

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$59,958,410
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$59,958,410
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$2,559,510
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$2,559,510
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$62,517,920
SON: SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 27 de noviembre de 2025 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio STAP 202532601330971, radicado UAEC (2025ER24563).	

FECHA: 09 de Enero de 2026

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ

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

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

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B

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

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B
Avalúo Comercial	\$59,958,410		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$179,875
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$34,176
Copias (19 páginas)	12	\$5,300	\$63,600
IVA Copias (19%)	19%		\$12,084
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$151,368
Recaudo a Terceros			\$27,600
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$153,600	\$153,600
Gastos Escrituración			\$546,620
Porcentaje a aplicar	150%		\$819,930
Total Gastos de Escrituración			\$819,930
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.867%		\$519,839
Sistematización y Conservación documental	2%		\$10,397
Porcentaje a aplicar	150%		\$795,354
Total Gastos Registro			\$795,354
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$599,584
Porcentaje a aplicar	150%		\$899,376
Costos Administrativos	150%	\$29,900	\$44,850
Total Gastos Beneficencia			\$944,226
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$2,559,510

Fuente: Resolución No 00585 del 24 de enero de 2025 y No 00179 del 10 de enero de 2025 . 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.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 310
RT N° 47558B

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B

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. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta.	0	\$0	\$0
Gas Natural	Suspensión definitiva gas natural	0	\$0	\$0
TOTAL GASTOS DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS				\$0

Fuente: ENERGIA: Tarifas Condensa vigencia enero 2025
GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2025
EAAB: Resolución No 0371 del 31 de mayo de 2023

Nota:

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B

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 (dias)	Subtotal
Impuesto Predial	\$0	\$0	273.75	\$0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

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

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B

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:

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 310
RT N° 47558B

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B

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".

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B

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", Corrida de cañita, 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:

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

La entidad adquiriente enviará, como mínimo tres (3) cotizaciones de los traslados o mudanzas, las cuales según sea el caso podrán ser especializadas, que serán analizadas y verificadas por el 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 adquiriente determinará el tiempo correspondiente al arrendamiento. (Numeral 7 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

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

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dirección	AK 7 167D 06		
CHIP	AAA0108LJWW	Registro Topográfico	47558B

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 parágrafo 2 del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014, que dice: "Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización." Se pueden reconocer otros criterios no incluidos en la citada 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.