

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



INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel 3386660 - 3387555 - 3412214 Fax: 4443037	Requerimiento IDU No: Radicado BTE No: Radicado ORFEO No: 20225261040202 	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR:
--	---	---

Fecha de Radicado AAAA/MM/DD	2022-06-07	Canal de Recepción	
Remitente	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL ()	Radicado Bogotá te Escucha	
Interesado		Documento de identidad	
Dirección de correspondencia	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 (D.C./ BOGOTA)	datos de contacto	
Dirección del requerimiento	.- (/)	Barrio / Localidad	/
No Contrato de Obra / No Contrato de Interventoría		Tipo de Requerimiento	
Criterio		Subcriterio	

Descripción del Requerimiento
CONTRATO 1547-2018 - EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISION DEL RT 51681
Seguimiento

Objeto del contrato	Datos de Contacto del Punto IDU	
	Residente social	
	Dirección	
	Teléfono	
	Email	
	Horario de atención	

RECIBIO A SATISFACCIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
	472 - SANDRA PATRICIA RAMOS	
CIUDADANO	Residente Social - CONTRATISTA	Residente Social - INTERVENTORIA

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



sandra ramos <472sandraramos@gmail.com>

Fwd: RESPUESTA REV. 2021-767 (EMAIL CERTIFICADO de avaluocomerciales@catastrobogota.gov.co)

1 mensaje

Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>
Para: sandra ramos <472sandraramos@gmail.com>

7 de junio de 2022, 08:55

----- Forwarded message -----

De: **Correspondencia IDU** <correspondencia@idu.gov.co>

Date: mar, 7 jun 2022 a la(s) 08:43

Subject: Fwd: RESPUESTA REV. 2021-767 (EMAIL CERTIFICADO de avaluocomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>

Buenos días, reenvío para radicar.
Cordial saludo,

----- Forwarded message -----

De: **EMAIL CERTIFICADO de Avaluos Comerciales** <412448@certificado.4-72.com.co>

Date: mar, 7 jun 2022 a las 8:37

Subject: RESPUESTA REV. 2021-767 (EMAIL CERTIFICADO de avaluocomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: <correspondencia@idu.gov.co>

Señores

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-IDU

Adjunto el informe de avalúo y/o revisión y/o complementación y/o DP solicitada, les solicitamos dar la respuesta con el radicado de recibido.

Cordial saludo

AVALUOS COMERCIALES
UAECD

--

CORRESPONDENCIA

Subdirección Técnica de Recursos Físicos

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

Calle 22 # 6 27 – CP: 110311

Teléfono: (57) (1) PBX 3386660 ext. 1105-1119-1147

correspondencia@idu.gov.co

--

Servicios Postales Nacionales 4-72

Contrato idu-1540-201

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

Teléfono: (57) (1) PBX 3445000-3386660

3 archivos adjuntos



2021-767 AVALUO_INDEMNIZACION RT51681 F.pdf
445K



2021-767 INFORME_TECNICO RT 51681.pdf
7271K



2021-767 RESPUESTA_REVISION RT51681 F.pdf
210K

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 01-06-2022 14:23:39

Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE35135 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: RTA REVISION DE AV 2022-767 RAD.UAEC.D. 2022ER15164

OBS: RAD. 20223250798

Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2021-767 RT 51681
Radicado Cliente 20223250798
Radicado UAEC.D 2022ER15164

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

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2021-767 del predio identificado con RT 51681, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 51681

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Norma urbanística	Cambio POT, ver oficio anexo 20223250798511.
--	--

RESPUESTA 1. De acuerdo con su solicitud, el informe de avalúo fue actualizado de acuerdo con el decreto 555 de 2021- nuevo POT de Bogotá.

Cordialmente,

Firmado digitalmente

por LUZ STELLA

LUZ STELLA BARON CALDERON

Subgerente Información Económica

lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA

Revisó: ISABEL QUINTERO PINILLA

Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



2021 - 767

RT No 51681

DIRECCIÓN INMUEBLE

AK 68 8 05



**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
- 1.2. RADICACIÓN: 2021 - 62893 del 02 de Febrero de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: EDIFICIO
- 1.5. CHIP: NO APLICA
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 8 68A 17 1
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 006509 - LUSITANIA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Centro Comer
- 1.9. FECHA VISITA: 22/02/2021

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

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

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 51681 de junio de 2019
AREAS	Registro topográfico No. 51681 de junio de 2019
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 62893

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Mapas Bogotá

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral LUSITANIA (006509), localidad 8 de Kennedy, de la ciudad de Bogotá D.C, se encuentra embebido entre los sectores MONTEVIDEO, GRANJAS DE TECHO, SALAZAR GOMEZ, HIPOTECHEO SUR y MARSELLA y limita con:

- Por el norte: Por el norte: Con la Avenida Calle 13 que lo separa de los sectores MONTEVIDEO (006307) y GRANJAS DE TECHO (006306).
- Por el oriente: Por el oriente: Con la Avenida carrera 68 que lo separa del sector SALAZAR GOMEZ (006212).
- Por el occidente Por el occidente Con la carrera 68 G y rio Fucha, que los separa del sector MARSELLA (006502).
- Por el sur: Por el sur: Con la Avenida de las Américas que lo separa del sector HIPOTECHEO SUR (004551).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por encontrarse rodeado de sectores con fuerte influencia en la actividad industrial y comercial zonal, específicamente en este sector desarrolla usos industriales con actividades complementarias comerciales y dotacionales.

Adicionalmente, se presenta actividad comercial de escala zonal en la mayoría de los predios que destinan de manera parcial y total el área del mismo para tal fin, ubicados especialmente sobre la Avenida Centenario (AC 13) y en la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68). En la zona se ubican restaurantes, fábricas, almacenes, entidades bancarias, bodegas, entre otros. Existen dotacionales y sitios de interés como: Clínica de Nuestra Señora de la Paz, Coomeva EPS Tecnocentro Industrial, EPS Sanitas urgencias, Iglesia Centro Mundial de Avivamiento, Registraduría Distrital Puente Aranda, Compañía Nacional de Chocolates S.A., Centro Comercial Plaza Central, entre otros.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector e inmediaciones, en la actualidad, se observa una actividad edificadora baja, pues no se evidencian proyectos en ejecución, solo adecuaciones de las edificaciones existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de estudio no tiene asignado estrato socioeconómico, se aclara que el estrato socioeconómico aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas debido a que el sector cuenta con vías de acceso de tipo arterial pavimentadas (Avenida Centenario), avenida Carrera 68, Avenida de las Américas, Carrera 68D (Avenida Constitución), por donde circula el transporte público y vehicular, vías de doble calzada con tres y cuatro carriles que en su mayoría se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento y que conecta el sector con vías de malla vial arterial y estas a su vez lo comunica con el sur, centro y norte de la ciudad.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que rige la ciudad de Bogotá D.C., en general está contenida en el Decreto Distrital 555 de fecha 29 de diciembre de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la ciudad se determina, conforme lo dispuesto por el POT, específicamente para el predio se tiene la siguiente reglamentación urbanística :

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	13 TINTAL
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM

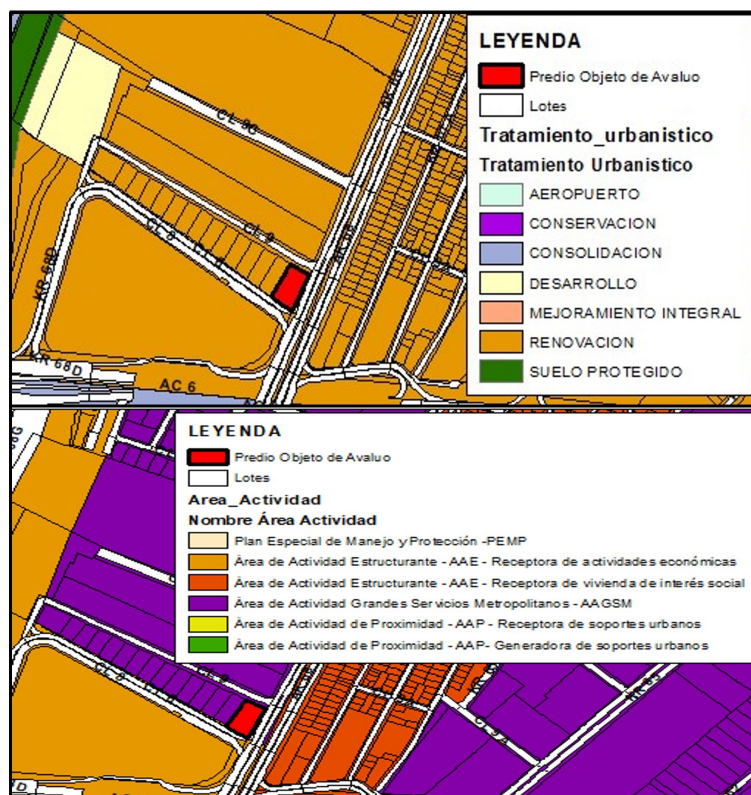
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	Resultante
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	No Aplica
ANTEJARDÍN	<p>En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente.</p> <p>En esos tratamientos, solo se permitirán los retrocesos en primeros pisos cuando se planteen para cumplir con las condiciones sobre retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos, cuando se dispongan áreas privadas afectas al uso público producto de los requerimientos de mitigación del uso o cuando se utilicen como parte del aprovechamiento económico y funcional de áreas comerciales, servicios o dotacionales. Estas áreas deberán estar a nivel del espacio público, dando continuidad a éste y libre de cerramiento.</p>

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Fuente: Decreto 555 de 2021 - Mapas POT de Bogotá

5.1. USOS PRINCIPALES

En virtud de lo establecido en el Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos, el cual se establecen los siguientes usos principales del suelo:

- Servicios de oficinas y Servicios de Hospedaje (según área construida).
- Servicios Logísticos (según área construida).
- Producción artesanal en todos los tipos (según área construida).
- Industria liviana en todos los tipos (según área construida).
- Industria mediana en todos los tipos (según área construida).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

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

- Comercio y servicios básicos 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).

5.3. USOS RESTRINGIDOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos, en la cual se establecen los siguientes usos restringidos del suelo:

- Residencial Unifamiliar - bifamiliar para cualquier intervalo de área construida.
- Residencia Multifamiliar colectiva para cualquier intervalo de área construida.
- Industria pesada para cualquier intervalo de área construida.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

La norma específica para el lote de terreno del PH fue apropiada de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal protocolizado con escritura pública No 0608 de febrero 08 de 1979 de la notaría 5A del círculo de Bogotá, igualmente fue consultada Licencia de Construcción con Resolución No 79728 del 18 de diciembre de 1978 específica para el proyecto Centro Industrial Las Américas PH.

Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 23 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.

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

De acuerdo con lo establecido en el plano CG-7-Actuaciones estratégicas (Artículo 478 del Dcto 555 de 2021)), el predio no se encuentra suscrito en la actuación estratégica número 14 Montevideo, la cual no se encuentra regulada por ningún decreto o resolución expedido hasta la fecha y según el Artículo 480. Priorización de Actuaciones Estratégicas, no se encuentra priorizado.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El edificio donde se construyó el Centro Industrial de las Américas PH se localiza en la esquina que conforma la AK 68 (costado occidental) con las calles 8 y 9 de la actual nomenclatura de Bogotá, el lote de terreno es de configuración esquinera.



Fuente: Mapas Bogotá

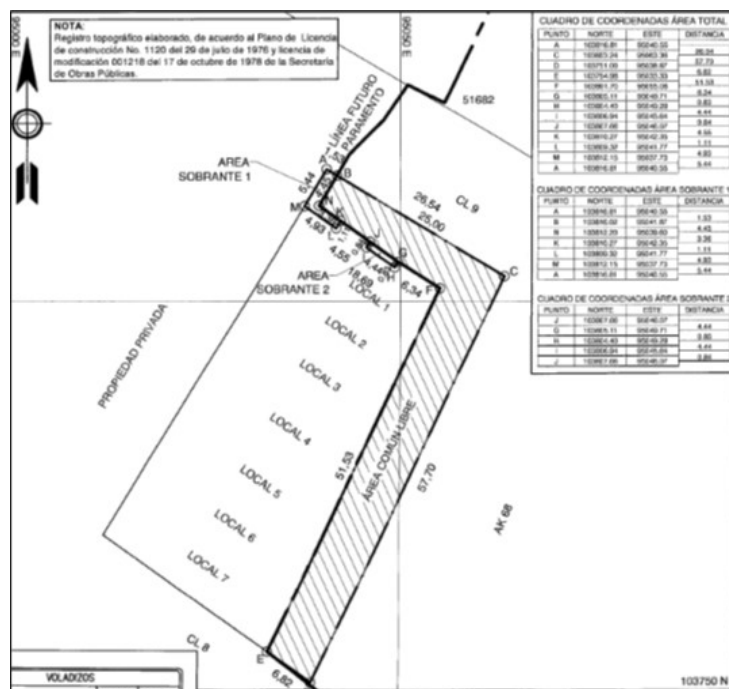
6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: En 25,00 metros entre puntos B y C con Calle 9; y 18,69 metros entre los puntos N y F pasando por los puntos K, J y G.
- Sur: En 6,82 metros entre los puntos E y D con la calle 8.
- Oriente: En 57,70 metros entre los puntos D y C con la AK 68.
- Occidente: En 4,45 metros entre los puntos B y N con área restante del mismo predio; y en 51,53 metros entre los puntos F y E con área restante del mismo predio.

Fuente: Registro topográfico (RT 51681) de fecha junio de 2019 suministrado por el IDU.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Fuente: Registro topográfico suministrado por IDU

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

No aplica

6.6. FONDO

No aplica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	483.60
SOBRANTE	15.98
ÁREA TOTAL	499.58

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

El área adquirir corresponde a un área común libre de la copropiedad donde actualmente existen zonas duras utilizadas para el estacionamiento de vehículos y áreas de circulación peatonal.

La copropiedad en estudio corresponde al edificio donde se construyó el Centro Industrial de Las Américas PH, edificio de 5 pisos con locales comerciales en primer piso (con mezanine) y restante oficinas.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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

Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las 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

No aplica

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Inicialmente para realizar el planteamiento metodológico que permita determinar el valor de terreno del área en estudio se hacen las siguientes precisiones:

- El área de terreno parcial que es objeto de avalúo corresponde al área común de una propiedad horizontal que actualmente está vigente con su respectivo reglamento de propiedad horizontal y licencia de construcción aprobada.
- Las áreas incluidas en la Licencia de Construcción con Resolución No 79728 del 18 de

diciembre de 1978 y el respectivo reglamento de propiedad horizontal protocolizado con escritura pública No 0608 de febrero 08 de 1979 de la notaria 5A del círculo de Bogotá, la cuales son coincidentes en cuanto a la cantidad de unidades que componen el PH; áreas de terreno y construcción una vez realizado el análisis de la documentación aportada.

- Actualmente sobre el lote de terreno está construido la copropiedad denominada Centro Industrial Las Américas P.H. por siete (7) locales comerciales y diecisiete (17) oficinas. En total son 24 unidades jurídicamente independientes sometidas a régimen de propiedad horizontal.

Se consultaron las áreas privadas construidas con las que cuenta la copropiedad por cada uso (locales comerciales y oficinas) en la información descrita anteriormente, al igual que las áreas comunes construidas y de terreno. A continuación se presenta cuadro resumen con las áreas determinadas y finalmente calculadas:

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2	ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2	ÁREA TOTAL LIBRE COMUN M2
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES 1 PISO	992,97	160,65	499,58
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES MEZANINNE	471,79	64,13	-
ÁREA PRIVADA OFICINAS 2 AL 4 PISO	2.320,77	1.296,53	-
TOTAL ÁREAS PRIVADAS	3.785,53	1.521,31	499,58

Fuente: Licencia de construcción

PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

A la fecha de elaboración del presente informe, sobre el lote de terreno se encuentra construido bajo reglamento de propiedad horizontal la copropiedad denominada "Centro Industrial las Américas P.H.", con uso principal de oficinas y uso complementario locales comerciales; de acuerdo con lo anterior, se puede concluir que el uso actual que presenta el inmueble está consolidado y corresponde con el mejor y mayor uso del lote de terreno.

Hechas las consideraciones anteriores y teniendo en cuenta que este avalúo pretende determinar el valor metro cuadrado de terreno de un área común (terreno), la metodología a aplicar en este caso, es determinar valores integrales comparables con el producto inmobiliario la copropiedad denominada Centro Industrial las Américas P.H. (tipo PH) para usos de oficinas y locales comerciales usados en el sector donde se ubica el inmueble en avalúo, los valores integrales planteados son calculados con estudios de mercado que tienen en cuenta variables como

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

ubicación, frente a vías principales, áreas privadas construidas, edad de las construcciones y uso actual.

Una vez determinado el valor total de las áreas privadas construidas por el método de comparación o de mercado (incluidas áreas privadas libres), se procede a descontar de este el valor aplicando el método de reposición, el valor comercial del total de la construcción (valor depreciado) aplicando la metodología de Fitto y Corvini, donde se parte del valor de reposición de la construcción y ésta se deprecia incluyendo las variables edad de la construcción y estado de conservación de la misma.

Una vez descontado del valor total de las áreas privadas (construidas y libres) el valor comercial (valor depreciado) de la construcción de la copropiedad (área total construida), obtenemos el valor total de terreno. Al dividir el valor total del terreno calculado entre el área del lote de la propiedad horizontal, obtenemos el valor unitario de terreno por metro cuadrado.

A continuación se presenta la aplicación de la metodología propuesta:

Oficinas

Sobre la copropiedad existen actualmente oficinas y locales comerciales, inicialmente se presenta el estudio de mercado que da soporte al valor de las oficinas y a las áreas de mezanine de los locales comerciales que actualmente presentan uso de almacenaje y/o área administrativa, los datos se localizan en el sector y sectores comparables con el objeto de avalúo; teniendo que las áreas privadas construidas de las oficinas están entre 102 m² y 300 m² (aproximadamente):

OFERTA	TIPO	UBICACIÓN	VALOR TOTAL	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	VALOR ARRIENDO	ÁREA PRIVADA M ²	VALOR M ² ÁREA PRIVADA	VALOR ARRIENDO M ²	TASA DE RENTA	CONTACTO
1	OFICINA	EDIFICIO PRO-ORIENTE AK 68 17 90 OF 301	\$ 980.000.000	\$ 940.000.000	4,08%	\$ 6.000.000	296,33	\$ 3.172.139	\$ 20.248	0,64%	NELSON FORERO 3506577408
2	OFICINA	EDIFICIO PRO-ORIENTE AK 68 17 90 PISO 5	\$ 880.000.000	\$ 840.000.000	4,55%	\$ 6.000.000	285,00	\$ 2.947.368	\$ 21.053	0,71%	HERNANDO SUAREZ 3124270020
3	OFICINA	AK 68 44 08	\$ 450.000.000	\$ 425.000.000	5,56%	\$ -	138,62	\$ 3.066.015	\$ -	0,00%	tel: 3124270020 Código Finceraiz.com.co : 5493165

Estudio de mercado de oficinas de mayo 2022

Realizando el análisis estadístico reglamentado en la Resolución 620 de 2008:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

PROMEDIO	\$ 3.061.841
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 112.444
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,67%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 3.174.284
LÍMITE INFERIOR	\$ 2.949.397
VALOR ADOPTADO	\$ 3.062.000,00

Se adopta como valor más próximo para las oficinas del inmueble en estudio el promedio de los datos presentados, es decir, \$ 3.062.000 (valor redondeado). Se adopta el promedio estadístico del estudio entendiendo que los datos son comparables en cuanto a las variables ubicación, edad de la construcción, características del equipamiento comunal y características constructivas de la PH.

Locales

El estudio de mercado para determinar el valor integral de locales comerciales como los objeto de análisis se amplió a el sector y sectores comparables, sin embargo la oferta de este de inmuebles es limitada. Es importante tener en cuenta en este análisis, que las áreas privadas construidas de los locales comerciales que hacen parte del Centro Industrial Las Américas presentan áreas entre 100 M2 y 230 M2, esta variable fue fundamental al momento de recolectar los datos de mercado que a continuación se presentan:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA LOCALES COMERCIALES INTERNOS									
No.	Tipo	Ubicación	Valor venta	% Neg.	Valor Negociado	Área privada construida (M2)	Valor m2	Fuente	Observación
1	Local	AC 13 62 70	\$ 1.200.000.000	3,92%	\$ 1.153.000.000	183,00	\$ 6.300.546	Alieth - Julio Corredor Inmobiliaria	Local rentando (\$7.500.000) actualmente, sector muy comercial, ubicado en el centro empresarial puente aranda
2	Local	CL 20 68 21	\$ 1.700.000.000	2,35%	\$ 1.660.000.000	266,00	\$ 6.240.602	Carlos Melo	Local de tres pisos, 4 baños, cocina, estrato 1, 3 parqueaderos, zona comercial, actualmente con un restaurante funcionando.
3	Local	AC 17 65B 95 LC 107A	\$ 930.000.000	0,00%	\$ 930.000.000	144,78	\$ 6.423.539	Ana Rocio Martinez AO Finca Raiz Expertos Inmobiliarios	Transacción comercial realizada en febrero de 2022, cocineta 2 baños. 1 garaje. Barrio puente Aranda. USO comercial. (no restaurantes, si cafeterías etc). Altura 3 mts

Estudio de mercado de locales comerciales

El dato No 1 que se considera en este estudio como el más comparable teniendo en cuenta su ubicación sobre corredor comercial, y con intensidad comercial similar al corredor de la AK 68 punto de ubicación del predio en estudio, y aclarando que la unidad en oferta corresponde a local comercial que hace parte de centro empresarial denominado Puente Aranda y que cuenta con un área privada de 183 m2 y el uso actual comercial. Es importante aclarar que el dato en descripción hace parte de una copropiedad (tipo centro comercial pequeño) que está compuesta por oficinas y locales comerciales sobre corredor vial principal de la ciudad, lo anterior permite concluir que el valor integral calculado sobre la unidad es representativo para locales comerciales como los avaluados.

El dato No 2 corresponde a local comercial en granjas de techo sobre la Calle 20 con Avenida Carrera 68, con intensidad comercial similar al corredor de la AK 68 punto de ubicación del predio en estudio, y aclarando que la unidad en oferta corresponde a local comercial que cuenta con un área privada de 266 m2 y el uso actual comercial. Es importante aclarar que el dato en descripción hace parte de una copropiedad (Edificio dirección de impuestos y aduanas nacionales de Colombia -DIAN) que está compuesta por oficinas y locales comerciales sobre

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

corredor vial principal de la ciudad, lo anterior permite concluir que el valor integral calculado sobre la unidad es representativo para locales comerciales como los avaluados.

El dato No 3 corresponde a local comercial en centro empresarial sobre la Avenida Carrera 68 con Avenida Calle 17, hace parte de la copropiedad de Centro empresarial y comercial de la zona en estudio cuenta con área privada de 144,78 m² y el uso actual comercial sobre corredor comercial.

Sobre la zona en estudio y en sectores que se consideran comparables no fue posible encontrar mas datos de mercado contundentes para determinar el valor integral del predio en estudio, por esta razón, y entendiendo que igual los datos presentados son comparables en cuanto a ubicación, área privada construida, intensidad de uso comercial, acceso y norma de uso reglamentada, el valor adoptado como integral para los locales comerciales en estudio es de \$6.322.000 (redondeado), valor mas cercano al valor integral determinado por la oferta No 1 teniendo en cuenta lo previamente explicado.

Determinación del valor de la propiedad horizontal

El valor total de la propiedad horizontal con los soportes presentados se resume en el siguiente cuadro:

ÍTEM	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL POR USO
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES 1 PISO	992,97	\$ 6.322.000	\$ 6.277.556.340,00
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES MEZANINNE	471,79	\$ 3.062.000	\$ 1.444.620.980,00
ÁREA PRIVADA OFICINAS 2 AL 4 PISO	2320,77	\$ 3.062.000	\$ 7.106.197.740,00
VALOR TOTAL DE LA PH	3785,53		\$ 14.828.375.060,00

Cuadro valor total de la propiedad horizontal

Una vez obtenido el valor total de la propiedad horizontal, se procede a descontar de este valor el valor comercial (valor depreciado) del área total construida que contiene la copropiedad, se aclara que el área total construida fue calculada con soporte en la licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal y fue determinada como la sumatoria de áreas privadas construidas y áreas comunes construidas.

Área total construida: 4.719,19 M²

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

La edad de la construcción fue deducida de la licencia de construcción y reglamento de propiedad horizontal, y el estado de conservación de acuerdo con la visita técnica de inspección; el valor de reposición está soportado en presupuesto para edificio para oficinas y locales comerciales elaborado por la UAECD de similares características al objeto de avalúo (se adjunta), a continuación se detalla el cálculo del valor de la construcción aplicando la metodología del método costo de reposición:

No.	ÁREA CONST M2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	TIPOLOGI A	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO COMERCIAL	VALOR TOTAL
1	4719,12	44	100	0,44	2	0,33	Edificio	\$ 1.911.000,00	\$ 638.570,21	\$ 1.272.429,80	\$ 1.272.000	\$ 6.002.720.640

Concluyendo con la aplicación metodológica, a continuación descontamos el valor total de la construcción depreciada al valor total de las unidades PH la copropiedad denominada Centro Industrial las Américas P.H. previamente determinadas y soportadas:

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR ESTIMADO DE ÁREAS PRIVADAS	\$ 14.828.375.060,00
COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN DEPRECIADA	\$ 6.002.720.640,00
VALOR LOTE= VALOR TOTAL PH - COSTO DE CONSTRUCCIÓN	\$ 8.825.654.420,00
ÁREA DEL LOTE DE TERRENO TOTAL	1.653,20
VALOR ME ÁREA DE LOTE	\$ 5.338.527,96
VALOR ADOPTADO	\$ 5.339.000,00

Finalmente, se concluye que el valor más aproximado por metro cuadrado para el lote de terreno en avalúo es de \$ 5.338.527,96 redondeado a \$ 5.339.000.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el Decreto 1420/1998 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público Desarrollo Económico. El presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición.

Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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

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

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

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

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

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

Las áreas fueron tomadas del registro topográfico suministradas por el IDU.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 767

RT No 51681

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

Adicionalmente a las condiciones propias del predio en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor: seguridad, estado y cobertura de la infraestructura urbana, servicio de transporte y distancia otros centros de desarrollo económico de la ciudad.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 68 8 05

CHIP: NO APLICA

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	483.60	\$5,339,000	\$2,581,940,400
AVALÚO TOTAL				\$2,581,940,400

SON: DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE.

FECHA: 31 de Mayo de 2022

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 19 de octubre de 2021, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP 20223250798511 (2022ER15164).

Elaboró:



Firmado digitalmente
por ANGEL ESTEYNER
RODRIGUEZ VEGA
Fecha: 2022.06.03
15:34:30 -05'00'

ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79937759



Signed by 8815e4d0-428b-4c75-98d1-478d15762703
Date: 2022.06.03 15:34:31 COT

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ**
R.A.A. No. AVAL-1032419164

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. Anexo Del Cálculo Valor Del Terreno
6. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-62893	Nomenclatura: AK 68 8 05		
Código Sector: 006509121700101001	Barrio: LUSITANIA	Fecha Visita: 22-FEB-21	
Número Avalúo: 2021 - 767	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	51681



Entorno sobre Calle 8



Entorno sobre AK 68



Fachada



Entorno sobre Calle 9

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-62893	Nomenclatura: AK 68 8 05		
Código Sector: 006509121700101001	Barrio: LUSITANIA	Fecha Visita: 22-FEB-21	
Número Avalúo: 2021 - 767	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	51681



Vista general área de adquisición



Vista general área de adquisición



Vista general área de adquisición






Vista general área de adquisición

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital



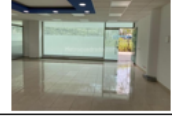
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ESTUDIO DE MERCADO PARA OFICINAS EN EL SECTOR

OFERTA	TIPO	UBICACIÓN	VALOR TOTAL	VALOR NEGOCIADO	% NEGOCIACIÓN	VALOR ARRIENDO	ÁREA PRIVADA M²	VALOR M² ÁREA PRIVADA	VALOR ARRIENDO M²	TASA DE RENTA	CONTACTO	OBSERVACIÓN	FOTO
1	OFICINA	EDIFICIO PRO-ORIENTE AK 68 17 90 OF 301	\$ 980.000.000	\$ 940.000.000	4,08%	\$ 6.000.000	236,33	\$ 3.172.133	\$ 20.248	0,64%	NELSON FORERO 3506577408	OFICINA EN VENTA Y ARRIENDO TERCER PISO. SE FUA TASA CON ESTA OFERTA	
2	OFICINA	EDIFICIO PRO-ORIENTE AK 68 17 90 PISO 5	\$ 880.000.000	\$ 840.000.000	4,55%	\$ 6.000.000	285,00	\$ 2.947.368	\$ 21.053	0,71%	HERNANDO SUAREZ 3124270020	OFICINA EN VENTA Y ARRIENDO QUINTO PISO. SE FUA TASA CON ESTA OFERTA DEL VALOR PEDIDO EN RENTA SE DESCONTÓ EL VALOR DE LA ADMINISTRACIÓN	
3	OFICINA	AK 68 44 08	\$ 450.000.000	\$ 425.000.000	5,56%	\$ -	138,62	\$ 3.066.015	\$ -	0,00%	tel: 3124270020 Código Fincorra.com. co: 5433165	Oficinas 150 Mts², ubicación central, primer y segundo piso, espacios agradables. No pago cuota de administración. Un parqueadero	
								PROMEDIO	\$ 3.061.841				
								DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 112.444				
								COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,67%				
								LÍMITE SUPERIOR	\$ 3.174.284				
								LÍMITE INFERIOR	\$ 2.943.337				
								VALOR ADOPTADO	\$ 3.062.000,00				

ESTUDIO DE MERCADO PARA LOCALES EN EL SECTOR

No.	Tipo	Ubicación	Valor venta	% Neg.	Valor Negociado	Área privada construida (M2)	Parq.	Vr Parq.	Valor m2	Fuente	Tel. Fuente	Fecha Oferta	Observación	Foto
1	Local	AC 13 62 70	\$ 1.200.000.000	3,32%	\$ 1.153.000.000	183,00	0,00	\$ 0	\$ 6.300.546	Alieth - Julio Corredor Inmobiliaria	3114421447	may.-22	Local rentando (\$7.500.00) actualmente, sector muy comercial, ubicado en el centro empresarial puente aranda	
2	Local	CL 20 68 21	\$ 1.700.000.000	2,35%	\$ 1.660.000.000	266,00	0,00	\$ 0	\$ 6.240.602	Carlos Melo	3187078098 6016337700	may.-22	Local de 4 baños, cocina, estrato 1, 3 parqueaderos, zona comercial, actualmente con un restaurante funcionando.	
3	Local	AC 17 65B 95 LC 107A	\$ 930.000.000	0,00%	\$ 930.000.000	144,78	1,00	\$ 0	\$ 6.423.539	Ana Rocío Martínez AO Finca Raíz Expertos Inmobiliarios	3044545610	may.-22	Transacción comercial realizada en febrero de 2022, cocineta 2 baños, 1 garaje. Barrio puente Aranda. USO comercial. (no restaurantes, si cafeterías etc). Altura 3 mts	
									PROMEDIO	\$ 6.321.562				
									DESV. EST	\$ 93.262				
									COEF. VAR	1,5%				
									LIM. SUP	\$ 6.414.824				
									LIM. INF	\$ 6.228.300				
									VALOR ADOPTADO	\$ 6.322.000				

Edificio para OFICINAS 5 pisos, estructura Convencional.

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 61.841.576,33
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 111.313.302,15
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 26.934.762,69
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 472.478.030,61
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 226.331.707,14
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 451.631.265,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 415.183.122,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ 50.170.584,80
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 250.378.538,18
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 104.789.948,60
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 38.492.156,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 32.055.342,89
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 824.158,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 153.840.286,21
16,00	CERRAJERÍA	\$ 11.447.650,00
17,00	EXTERIORES	\$ 33.318.262,50
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 136.821.997,17
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 168.616.816,00
COSTO DIRECTO		\$ 2.746.469.506,28
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)		\$ 1.705.881,68
COSTO UNITARIO INDI	12%	\$ 204.705,80
COSTO TOTAL		\$ 1.910.587,48
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 1.911.000,00

DESCRIPCIÓN ESPECÍFICA DE ÁREAS PRIVADAS Y COMUNES RT 51681

LICENCIA	RESOLUCION 79728 DEL 18/12/1978		
ÁREA DEL LOTE	1653,2		

DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2	ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2	ÁREA TOTAL LIBRE COMUN
LOCAL 8 -67	1	227,92		
LOCAL 8-71	1	147,71		
LOCAL 8-75	1	142,84		
LOCAL 8-79	1	137,96		
LOCAL 8-83	1	133,08		
LOCAL 8-87	1	101,23		
LOCAL 8-89	1	102,23		
	1		160,65	499,58

DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2	ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2	ÁREA TOTAL LIBRE COMUN
LOCAL 8 -67	MEZANINE	104,61		
LOCAL 8-71	MEZANINE	67,86		
LOCAL 8-75	MEZANINE	73,49		
LOCAL 8-79	MEZANINE	70,18		
LOCAL 8-83	MEZANINE	61,13		
LOCAL 8-87	MEZANINE	49,69		
LOCAL 8-89	MEZANINE	44,83		
	MEZANINE		64,13	

DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2	ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2	ÁREA TOTAL LIBRE COMUN
OFICINA 201	2	121,58		
OFICINA 202	2	201,69		
OFICINA 203	2	136,02		
OFICINA 204	2	118,82		
OFICINA 205	2	112,32		
OFICINA 206	2	140,35		
ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN A	2		13,00	
ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN B	2		13,00	
ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN C	2		13,00	
ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN D	2		47,79	
	2		290,80	

DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2	ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2	ÁREA TOTAL LIBRE COMUN
OFICINA 301	3	108,70		
OFICINA 302	3	185,48		
OFICINA 303	3	130,62		
OFICINA 304	3	108,62		
OFICINA 305	3	102,12		
OFICINA 306	3	117,70		
ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN A	3		13,00	
ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN B	3		13,00	
ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN C	3		13,00	
ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN D	3		47,79	
	3		72,14	

DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2	ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2	ÁREA TOTAL LIBRE COMUN
OFICINA 401	4	108,70		
OFICINA 402	4	299,61		
OFICINA 403	4	108,62		
OFICINA 404	4	102,12		
OFICINA 405	4	117,70		
ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN A	4		13,00	
ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN B	4		13,00	
ÁREA CIRCUNSTANCIALMENTE COMUN C	4		47,79	
	4		98,50	
SUBTOTAL ÁREAS		3785,53	933,59	499,58

ÍTEM	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL POR USO
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES 1 PISO	992,97	\$ 6.322.000	\$ 6.277.556.340,00
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES MEZANINNE	471,79	\$ 3.062.000	\$ 1.444.620.980,00
ÁREA PRIVADA OFICINAS 2 AL 4 PISO	2320,77	\$ 3.062.000	\$ 7.106.197.740,00
VALOR TOTAL DE LA PH	3785,53		\$ 14.828.375.060,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA CUBIERTA	4719,12	\$ 1.272.000	\$ 6.002.720.640,00
			\$ 8.825.654.420,00
ÁREA LOTE	1653,2		\$ 5.338.527,96

Totales áreas y valores de la PH

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA M2	ÁREA COMUN CONSTRUIDA M2	ÁREA TOTAL LIBRE COMUN M2
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES 1 PISO	992,97	160,65	499,58
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA LOCALES MEZANINN	471,79	64,13	-
ÁREA PRIVADA OFICINAS 2 AL 4 PISO	2.320,77	1.296,53	-
TOTAL ÁREAS PRIVADAS	3.785,53	1.521,31	499,58
DESCRIPCIÓN	VALOR		
VALOR ESTIMADO DE ÁREAS PRIVADAS	\$ 14.828.375.060,00		
COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN DEPRECIADA	\$ 6.002.720.640,00		
VALOR LOTE= VALOR TOTAL PH - COSTO DE CONSTRUCCIÓN	\$ 8.825.654.420,00		
ÁREA DEL LOTE DE TERRENO TOTAL	1.653,20		
VALOR ME ÁREA DE LOTE	\$ 5.338.527,96		
VALOR ADOPTADO	\$ 5.339.000,00		

Descripción específica del cálculo del valor por metro cuadrado de terreno



PIN de Validación: b76a0aeb



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) ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79937759, 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-79937759.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b76a0aeb



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b76a0aeb



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CRA 75# 54-28

Teléfono: 3124796029

Correo Electrónico: angelest78@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.

Especialista en Mercados y Políticas de Suelo en América Latina - Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79937759.

El(la) señor(a) ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA 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



PIN de Validación: b76a0aeb



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

b76a0aeb

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 Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ba9b0b37



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 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
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba9b0b37



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba9b0b37



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 5B # 74 26

Teléfono: 3002038872

Correo Electrónico: leidy canonvargas@hotmail.com

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

Administrador de Empresas - Corporación Universitaria Unitec.

Especialista en Avaluos - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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

El(la) señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ba9b0b37



PIN de Validación: ba9b0b37



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 Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: c3c20b78



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032419164, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1032419164.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ 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
07 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c3c20b78



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c3c20b78



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CL 55 # 14 - 47 AP 202

Teléfono: +573212093026

Correo Electrónico: juanalvarado321@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 del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032419164.

El(la) señor(a) **JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ** 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

c3c20b78



PIN de Validación: c3c20b78



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 Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	AK 68 8 05		
CHIP	NO APLICA	Registro Topográfico	51681

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 68 8 05	CHIP	NO APLICA
Registro Topográfico	51681	Código Sector	006509 12 17 001 01001
Tipo Inmueble	EDIFICIO	Matrícula Inmobiliaria	NO APLICA

2. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$34,539,491
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 Publicidad	\$0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	\$0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial	\$0
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	\$0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo	\$0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	\$0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$34,539,491

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
AVALÚO LUCRO CESANTE	\$0

4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$34,539,491
SON: TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, aclara el Avalúo de Indemnización elaborado el 19 de octubre de 2021 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio IDU DTP 20223250798511, radicado UAECD 2022ER15164.	

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

FECHA: 31 de Mayo de 2022

Elaboró:

 Firmado
digitalmente
por Leidy M.
Cañon V.

LEIDY CAÑON VARGAS
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-53007687

 ISABEL
QUINTERO
PINILLA
Firmado digitalmente
por ISABEL QUINTERO
PINILLA
Fecha: 2022.06.06
08:42:48 -05'00'

ISABEL QUINTERO PINILLA

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52049522

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Dirección	AK 68 8 05		
CHIP	NO APLICA	Registro Topográfico	51681

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$2,581,940,400
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$2,581,940,400
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$34,539,491
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$34,539,491
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$2,616,479,891
SON: DOS MIL SEISCIENTOS DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, aclara el Avalúo de Indemnización elaborado el 19 de octubre de 2021 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio IDU DTP 20223250798511, radicado UAECD 2022ER15164.	

FECHA: 31 de Mayo de 2022

Firmado
digitalmente por
LUZ STELLA BARON
LUZ STELLA BARON
CALDERON
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

ISABEL
QUINTERO
PINILLA
Firmado digitalmente
por ISABEL
QUINTERO PINILLA
Fecha: 2022.06.06
08:51:14 -05'00'

ISABEL QUINTERO PINILLA

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52049522

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

Dirección	AK 68 8 05		
CHIP	NO APLICA	Registro Topográfico	51681

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

Dirección	AK 68 8 05		
CHIP	NO APLICA	Registro Topográfico	51681
Avalúo Comercial	\$2,581,940,400		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$7,745,821
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$1,471,706
Copias (12 paginas)	12	\$3,900	\$46,800
IVA Copias (19%)	19%		\$8,892
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$167,076
Recaudo a Terceros			\$68,100
Gastos Escrituración			\$9,452,703
Porcentaje a aplicar	100%		\$9,452,703
Total Gastos de Escrituración			\$9,452,703
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.924%		\$23,857,129
Sistematización y Conservación documental	2%		\$477,143
Porcentaje a aplicar	50%		\$12,167,136
Total Gastos Registro			\$12,167,136
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$25,819,404
Porcentaje a aplicar	50%		\$12,909,702
Costos Administrativos	50%	\$19,900	\$9,950
Total Gastos Beneficencia			\$12,919,652
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$34,539,491

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 00536 del 22 enero de 2021 y 00545 del 25 de enero de 2021 y Resolución 02436 del 19 de marzo de 2021)

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

Dirección	AK 68 8 05		
CHIP	NO APLICA	Registro Topográfico	51681

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	0	\$0	\$0
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$0

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - 2021
Acueducto: Resolución 0303 de 02/04/2019- EAAB
Gas Natural: Tarifas Vanti 2020

Nota:

Dirección	AK 68 8 05		
CHIP	NO APLICA	Registro Topográfico	51681

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota: Corresponde a una adquisición parcial del área del predio.

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 68 8 05		
CHIP	NO APLICA	Registro Topográfico	51681

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 68 8 05		
CHIP	NO APLICA	Registro Topográfico	51681

ANEXO D: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
...	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 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: