




FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	Gestión Predial	3		
Datos de apoyos a la supervisión				
Nombre del evaluador que realiza el control de calidad:	Nicolas Castellanos Peña			
Contrato de prestación de servicios:	IDU - 383 - 2025			
Tarjeta profesional del evaluador que practica el control de calidad:	25222 - 340156 CND			
Registro del evaluador que practica el control de calidad:	AVAL-1014260646			
Nombre del evaluador que aprueba el control de calidad:	Nestor Andres Villalobos			
Contrato de prestación de servicios:	IDU - 1303 - 2025			
Tarjeta profesional del evaluador que aprueba el control de calidad:	25222097119 CND			
Registro del evaluador que aprueba el control de calidad:	AVAL - 79841075			
				
Firma del evaluador que aprueba el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo		Firma del evaluador que practica el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo		
Empresa contratista que practica el informe técnico de avalúo comercial:	Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital			
Contrato Interadministrativo:	contrato 1449 - 2022			
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.:	RT 49810			
Acta de comité de aprobación de avalúo:	Acta de comité No. 56			
Fecha del acta de aprobación de avalúo:	24/04/2025			
Fecha de aprobación de avalúo:	24/04/2025			
<p>Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013, 898 de 2014 y 1044 de 2014, y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se procede a verificar el informe técnico antes relacionado y a emitir el respectivo pronunciamiento y/o diagnóstico, previa revisión de la siguiente información documental y demás requeridos.</p> <p>Igualmente, es preciso manifestar que para realizar este pronunciamiento, se dio el proceso de debida diligencia, esto es, la correspondiente investigación, recopilación y análisis de información del avalúo objeto de revisión, todo conforme a la Ley 2195 de 2022 y demas normas aplicables, con el fin de identificar riesgos o posibles contingencias.</p>				
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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Nombre de(los) propietario(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	CHIP (Código único de identificación predial).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Solicitante del avalúo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Cédula catastral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Linderos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10	Copia del plano de predio o predios	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Reglamentación urbanística	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Localización	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

FORMATO

LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS



CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	Gestión Predial	3		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Método de avalúo según resolución 020 de 2008. Método comparación de mercado, método de capitalización de los rentos o ingresos con método de mercado, método de capitalización de los rentos o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
18	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
19	Estimación del coeficiente de asimetría	X		
20	Limites superior e inferior	X		
21	Dotación de infraestructura de servicios	X		
22	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
23	Estratificación	X		
24	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
25	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
26	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
27	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
28	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		
29	Número de pisos de la construcción.	X		
30	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			X
31	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			X
32	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
33	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		
34	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
35	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
36	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
37	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
38	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	X		
39	Tasación lucro cesante y daño emergente	X		

DIAGNÓSTICO

Número de radicación del aval 202552600553422
 Fecha solicitud revisión: 15 04 2025
 Fecha solicitud impugnación: _____
 Fecha recibo impugnación: _____

Resultado final de la verificación

Avalúo APROBADO	SI	NO
	X	



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C.,

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

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 11-04-2025 08:57:31
Al Contestar Cite Este Nr.:2025EE16077 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
ASUNTO: Respuesta Revision de Avaluo: 2025-27 Rad.UAEC.D. 2025ER4948
OBS: Rad. 202532500283691

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2025-27 RT 49810
Radicado Cliente 202532500283691
Radicado UAEC.D 2025ER4948

Referencia: Proyecto Troncal AK 68 - Contrato 1449-2022

Respetada Doctora Adriana del Pilar:

A continuación, se da respuesta a sus observaciones, en los siguientes términos:

1.

4	Método de avalúo	(x)	<p>7.1 Descripción complementar mencionar acabados piso 4 nivel, piso en concreto , muros etc.</p> <p>Se solicita se abra una nueva tipología constructiva para el área de 4 nivel, dado que es una construcción que no se observa cuenta con estructura aporticada, sus muros ni pisos tienen acabados, así mismo no tiene dependencias, es un espacio libre. De esta manera se liquide de manera diferencial de las demás tipologías (pisos 1 a 3).</p> <p>Se solicita revisar el presupuesto de la tipología \$2.092.000 , en su capítulo 8 , el predio de conformidad con lo indicado en el informe y fotografías si cuenta con gas natural, por favor adicionar y/o modificar el presupuesto con el fin que se evidencie se tuvo en cuenta dichas instalaciones, para que de esa manera el propietario observe el reconocimiento de las mismas en el presupuesto.</p>
---	------------------	-----	--

Respuesta:

1. Con relación a la observación en la que se solicita que se establezca una nueva tipología para el área del piso 4, se desarrolló una nueva tipología de acuerdo con las características constructivas de esta área.

En cuanto a la solicitud de ajuste del presupuesto utilizado, en el sentido de incluir lo relacionado con las instalaciones de gas, se procede a realizar el mismo, obteniéndose costo de reposición de \$2.098.000/m2

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se modifican el informe de avalúo 2025-27.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE
NÚÑEZ
ARCINIEGAS


Firmado digitalmente
por ELBA NAYIBE NÚÑEZ
ARCINIEGAS
Fecha: 2025.04.15
08:26:07 -05'00'

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS

Subgerente de Información Económica

Anexo 1 Carpeta


Elaboró: Andrea Sánchez /SIC 

Revisó: Maria Isabel Ortiz /SIE 

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

Código Postal: 111311



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:  202552600553422	
Fecha de Radicado:	15-04-2025	Canal de Recepción	Virtual - Formulario WEB
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)	8999990619
Dirección:	KR 30 25 90	Teléfono / Celular:	6012347600 / 3143815811
Departamento:	Bogotá DC	Municipio:	Bogotá
Correo electrónico:	avaluoscomerciales@catastratobogota.gov.co	No Contrato / Convenio:	
Asunto:	2025EE16077 REVISION AV 2025 27 RT 49810		
Anexos:	Hay 3 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		

2025 - 27

RT No 49810

DIRECCIÓN INMUEBLE

AK 68 10A 10



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27
RT No 49810

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2024 - 1229870 del 27 de Noviembre de 2024
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: EDIFICIO
- 1.5. CHIP: AAA0074LNOM
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 10 67A 11
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 006212 - SALAZAR GOMEZ
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 04/12/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00108442

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

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

Código Postal: 111311



2





3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 49810 de agosto de 2018
AREAS	Registro topográfico No. 49810 de agosto de 2018
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2024 - 1229870

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Salazar Gómez, se ubica en la localidad décima sexta Puente Aranda, de Bogotá D.C., limita con:

- Por el norte: La Avenida Centenario (AC 13) que lo separa del sector Centro industrial (006218) y del sector Puente Aranda (006215).
- Por el oriente: La Avenida Centenario (AC 13) que lo separa del sector Centro industrial (006218) y del sector Puente Aranda (006215).
- Por el occidente La Avenida Congreso Eucarístico (AK 68) que lo separa del sector Lusitania (006509).
- Por el sur: La Avenida de las Americas que lo separa de los sectores San Rafael Industrial (004301), Trinidad (004306) y la Pradera (004305).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de localización del inmueble objeto del presente estudio, corresponde a una zona donde se mezclan diferentes usos, entre los que se cuentan industrial, residencial y comercial. La zona se ubica en el centro-occidente de la ciudad de Bogotá, específicamente en la localidad de Puente Aranda, donde la actividad predominante es industrial de condiciones socioeconómicas medias y medio-bajas, con la presencia de sectores residenciales y comercio de escala zonal y vecinal sobre los principales ejes viales.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Al momento de la visita técnica se pudo evidenciar una media actividad edificadora, debido



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT No 49810

a la construcción de proyectos de vivienda en edificios con características socioeconómicas medias, además de edificaciones destinadas a usos comerciales y de servicios.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de avalúo se localiza en un sector el cual No tiene estrato asignado, mediante el Decreto 551 de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Al sector se accede principalmente por las Avenidas Congreso Eucarístico (AK 68), Batallón Caldas (AK 50), Américas (AC 9) y por la Avenida Centenario (AC 13), las cuales corresponden a vías pertenecientes a la malla vial arterial principal y por la Carrera 65, Calle 10 y Carrera 67 de la malla vial local.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como servicios públicos domiciliarios complementarios de gas natural, alumbrado público y telecomunicaciones.

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	31 PUENTE ARANDA
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interes social
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	1,3

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

Código Postal: 111311



4

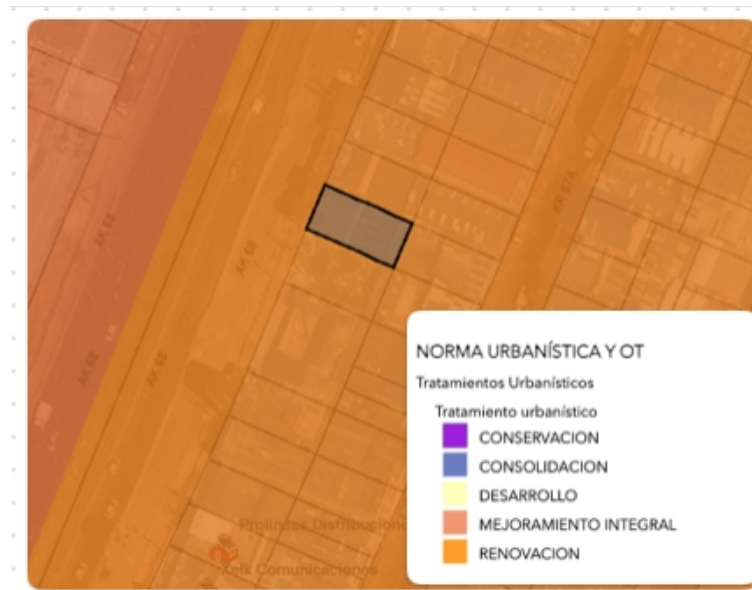


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT No 49810

NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige



Fuente: Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES

No registra usos principales

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

- Residencial: Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar colectiva.
- Comercio y servicios: Comercio y servicios básicos, servicios de oficinas y servicios de hospedaje, servicios al automóvil, servicios especiales y servicios logísticos con área menor a 500 m², entre 500 y 4000 m² y mayor a 4000 m².
- Industrial: Producción artesanal, industria liviana, industria mediana industria pesada con área menor a 500 m², entre 500 y 4000 m² y mayor a 4000 m².

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



5





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT No 49810

5.3. USOS RESTRINGIDOS

No presenta usos restringidos

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio hace parte de la Urbanización La Pradera Norte. Resolución 265 del 01 de enero de 1990, plano 95/4-4.

No hace parte de áreas de integración multimodal o áreas de actuación estratégica conforme el Decreto 555 de 2021.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se ubica al costado oriental de la AK 68 entre la CL 10 y la CL 11, de tipo medianero, con nomenclatura AK 68 # 10A -10.

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

Código Postal: 111311



6





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27 RT No 49810



Ubicación RT 49810. Fuente: Mapas Bogotá

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

- Norte: Del punto A al B en 5,97 m; con el RT 49811.
- Sur: Del punto F al E en 5,95 m; con el RT 49809.
- Oriente: Del punto B al E en 10,00 m; con el mismo RT.
- Occidente: Del punto A al F en 10,00 m; con la Av Carrera 68

Los linderos generales del predio objeto de avalúo son:

- Norte: Del punto A al C en 20,00 m; con el predio con RT 49811.
- Sur: Del punto F al D en 20,00 m; con el predio con RT 49809.
- Oriente: Del punto C al D en 10,00 m; con propiedad privada.
- Occidente: el punto A al F en 10,00 m; con la Av Carrera 68

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

Código Postal: 111311



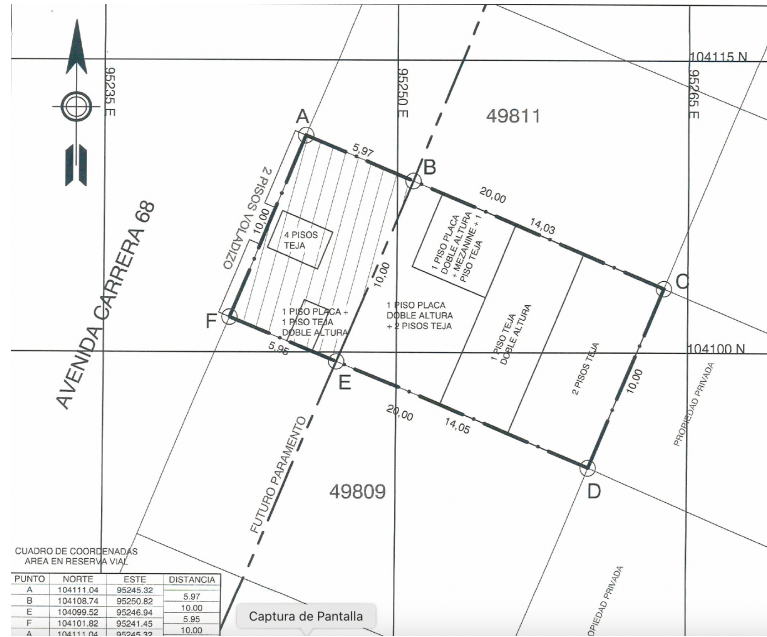
7





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27
RT No 49810



Linderos Rt 49810.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

10,00 metros sobre la AK 68.

6.6. FONDO

20,00 metros.

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 - 27

RT No 49810

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	59.58
SOBRANTE	140.42
ÁREA TOTAL	200.00

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

El predio objeto de avalúo corresponde a una construcción de cuatro pisos, con una bodega y local comercial en el primer piso y un uso residencial el pisos superiores.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas con vigas de amarre corridas (aparentemente).
ESTRUCTURA	Vigas y columnas de concreto.
CUBIERTA	Teja en lámina de zinc y teja en fibrocemento.
ACABADOS	
FACHADA	Muros con pañete, carraplast y pintura.
MUROS	Peñete, estuco y pintura.
DESCRIPCIÓN PISOS	Piso 1: En el área de bodega cemento y en el área de local tableta de cerámica. Piso 2: Madera laminada y tableta de cerámica. Piso 3: Tableta de gress y tableta de cerámica. Piso 4: Piso en concreto,
CIELO RASO	En el piso 3 lámina de icopor.
COCINA	Piso 2: Tamaño mediano, cocina semi-integral, mobiliario en madera, piso y paredes en baldosa de cerámica. Piso 3: Tamaño pequeño, mesón en concreto revestido con baldosa de

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



9





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27
RT No 49810

	cerámica, piso y paredes en baldosa de cerámica.
BAÑO	-Piso 1: Dos baños uno en el local comercial y otro en la zona de bodega de tamaño pequeño, 2 servicios, mobiliario sencillo, piso y paredes en baldosa de cerámica. Pisos 2 y 3: De tamaño mediano, 3 servicios, mobiliarios sencillo, piso y paredes en baldosa cerámica, división interna.
PUERTAS INTERNAS	Carpintería metálica y en madera.
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería metálica.
VENTANERIA	Carpintería metálica.
ENTREPISO	Placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Piso 1: Se encuentra bodega y local. Piso 2: Apartamento con tres habitaciones, cocina, un baño y patio. Piso 3: Apartamento con tres habitaciones, cocina y baño. Piso 4: Un altillo.
EDAD (Vetustez)	61 años
REMODELACIONES	No aplica.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m ²)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
PISOS 1 y 2	61	128.76	128.76	242.84	371.6
PISO 3	61	56.36	56.36	41.02	97.38
PISO 4	61	5.6	5.6	0	5.6

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

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

Código Postal: 111311



10





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT No 49810

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008.

IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes Semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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. Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



11





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT No 49810

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Para la determinación del valor de terreno se consideraron tres (3) ofertas de mercado, que se ubican sobre corredores viales importantes de sector, como son la AK 68 y la AC 9 o Avenida de las Américas. Dichas ofertas corresponden a inmuebles con áreas de terreno comparables al inmueble objeto de estudio y que se localizan en zonas en donde se evidencia el desarrollo de actividades comerciales.

Dichas ofertas fueron depuradas, con el fin de descontar el valor de las construcciones que se encuentran en ellas y así obtener el valor de terreno como se muestra a continuación.

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
AK 68 11 06	\$2,800,000,000.00	\$2,500,000,000.00	10.71%	733.38	\$2,370,000.00	150.00	\$5,079,262.67
AC 9 60 37	\$4,380,000,000.00	\$4,280,000,000.00	2.28%	1,338.40	\$1,982,000.00	355.17	\$4,581,724.81
AK 68 12A 52	\$1,200,000,000.00	\$1,150,000,000.00	4.17%	326.00	\$1,206,000.00	168.00	\$4,505,023.81

PROMEDIO	\$4,722,003.76
DESVIACION ESTANDAR	\$311,763.06
COEFICIENTE DE VARIACION	6.60%
LIMITE SUPERIOR	\$5,033,766.82
LIMITE INFERIOR	\$4,410,240.70
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0.70

El promedio de las ofertas analizadas es \$4.722.000/m² con un coeficiente de variación de 6,60%, un límite superior de \$5.033.767/m² y un límite inferior de \$4.410.241/m². Se adopta como valor de terreno un aproximado al promedio de las ofertas, es decir \$4.722.000/m², dado que las ofertas analizadas son comparables en términos de área y en cuanto a la localización sobre ejes viales principales del sector.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

Código Postal: 111311



12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT No 49810

Como no se trata de edificaciones nuevas, el punto de partida es determinar el valor de reposición, o de construir nuevo y aplicar un factor de depreciación por vetustez y la depreciación por estado de conservación, para lo cual se utilizaron las ecuaciones asignadas en la Resolución IGAC No.0620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida (vetustez) y el estado de conservación basadas en la tabla de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de las construcciones.

Para determinar el valor de reposición a nuevo se utilizó como referencia, los costos por tipología elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, encontrada en el predio objeto de avalúo.

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
PISOS 1 y 2	128.76	61	100	61.00%	2	50.43%	\$1,058,021.40	\$2,098,000.00	\$1,040,000.00
PISO 3	56.36	61	100	61.00%	3	58.32%	\$1,223,553.60	\$2,098,000.00	\$874,000.00
PISO 4	5.60	61	70	87.14%	3	84.89%	\$1,176,575.40	\$1,386,000.00	\$209,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

En la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que a consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo

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

Código Postal: 111311



13





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT No 49810

económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

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.

El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial de venta, entendiendo por valor comercial de venta aquel que un vendedor y un comprador 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 evaluador manifiesta expresamente no tener interés alguno en el valor de venta del bien avaluado.

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

SOBRE EL SECTOR

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

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

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

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

Código Postal: 111311



14





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT No 49810

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 68 10A 10

CHIP: AAA0074LNOM

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	59.58	\$4,722,000	\$281,336,760
PISOS 1 Y 2	M2	128.76	\$1,040,000	\$133,910,400
PISO 3	M2	56.36	\$874,000	\$49,258,640
PISO 4	M2	5.60	\$209,000	\$1,170,400
AVALÚO TOTAL				\$465,676,200

SON: CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

FECHA: 08 de Abril de 2025

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 18 de febrero de 2025, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP 202532500283691 (2025ER4948).

Elaboró:

 Escríbalo aquí

ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-53123707

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

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

Anexos:

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

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07

V.12

15



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-1229870	Nomenclatura: AK 68 10A 10		
Código Sector: 006212351400000000	Barrio: SALAZAR GOMEZ	Fecha Visita: 04-DEC-24	
Número Avalúo: 2025 - 27	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	49810



Entorno



Entorno



Fachada



Bodega - deposito

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

Código Postal: 111311

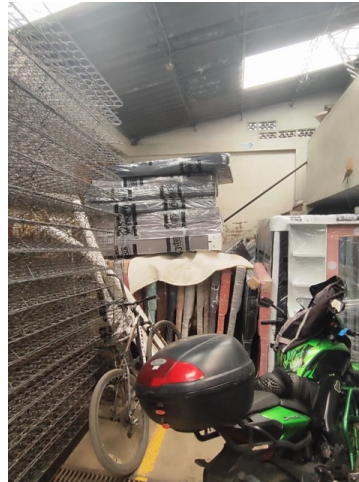


ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-1229870	Nomenclatura: AK 68 10A 10		
Código Sector: 006212351400000000	Barrio: SALAZAR GOMEZ	Fecha Visita: 04-DEC-24	
Número Avalúo: 2025 - 27	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	49810



Bodega - deposito



Bodega - deposito



Bodega - deposito (baño)



Local

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: 2024-1229870	Nomenclatura: AK 68 10A 10		
Código Sector: 006212351400000000	Barrio: SALAZAR GOMEZ	Fecha Visita: 04-DEC-24	
Número Avalúo: 2025 - 27	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	49810



Local



Local (baño)



Apartamento segundo piso



Apartamento segundo piso

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

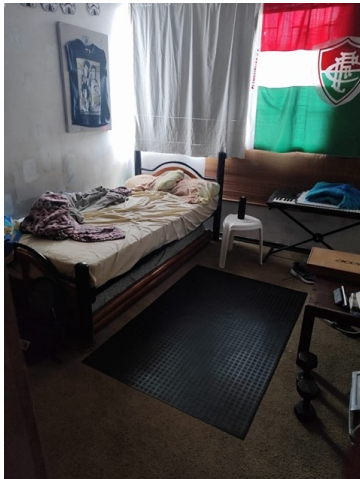
Radicación: 2024-1229870	Nomenclatura: AK 68 10A 10		
Código Sector: 006212351400000000	Barrio: SALAZAR GOMEZ	Fecha Visita: 04-DEC-24	
Número Avalúo: 2025 - 27	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	49810



Apartamento segundo piso



Apartamento segundo piso



Apartamento segundo piso



Apartamento segundo piso

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 - 27
RT N° 49810

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-1229870	Nomenclatura: AK 68 10A 10	
Código Sector: 006212351400000000	Barrio: SALAZAR GOMEZ	Fecha Visita: 04-DEC-24
Número Avalúo: 2025 - 27	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 49810



Apartamento segundo piso



Apartamento segundo piso



Apartamento segundo piso



Apartamento segundo piso

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 - 27
RT N° 49810

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-1229870	Nomenclatura: AK 68 10A 10	
Código Sector: 006212351400000000	Barrio: SALAZAR GOMEZ	Fecha Visita: 04-DEC-24
Número Avalúo: 2025 - 27	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 49810



Apartamento segundo piso



Apartamento tercer piso



Apartamento tercer piso



Apartamento tercer piso

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: 2024-1229870	Nomenclatura: AK 68 10A 10	
Código Sector: 006212351400000000	Barrio: SALAZAR GOMEZ	Fecha Visita: 04-DEC-24
Número Avalúo: 2025 - 27	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 49810



Apartamento tercer piso



Apartamento tercer piso



Apartamento tercer piso



Apartamento tercer piso

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: 2024-1229870	Nomenclatura: AK 68 10A 10	
Código Sector: 006212351400000000	Barrio: SALAZAR GOMEZ	Fecha Visita: 04-DEC-24
Número Avalúo: 2025 - 27	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 49810



Apartamento tercer piso



Apartamento tercer piso



Apartamento tercer piso



Cuarto piso

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 - 27
RT N° 49810

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-1229870	Nomenclatura: AK 68 10A 10		
Código Sector: 006212351400000000	Barrio: SALAZAR GOMEZ	Fecha Visita: 04-DEC-24	
Número Avalúo: 2025 - 27	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	49810



Cuarto piso

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 - 27

RT N° 49810

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	AK 68 12A 52	\$ 1,200,000,000	4.17%	\$ 1,150,000,000	168	\$ 4,505,023.81	326.00	\$ 1,206,000	\$ 393,156,000	https://www.finceraiz.com.co/edificio-en-venta/1916	3138168705	13-JAN-25	3 LOCALES, DOS PISOS ESPACIOS ABIERTOS, UN BAÑO POR LOCAL	
2	EDIFICIO	AK 68 11 06	\$ 2,800,000,000	10.71%	\$ 2,500,000,000	150	\$ 5,079,262.67	733.38	\$ 2,370,000	\$ 1,738,110,600	CAMPO	3158743877	13-JAN-25	EDIFICIO DE CINCO PISOS CON DOCE OFICINAS, DOS LOCALES COMERCIALES Y UNA BODEGA. TIENE PISOS EN PORCELANATO.	
3	EDIFICIO	AC 9 60 37	\$ 4,380,000,000	2.28%	\$ 4,280,000,000	355.17	\$ 4,581,724.81	1338.40	\$ 1,982,000	\$ 2,652,708,800	CAMPO	3153338278 - 3057366072 - 3123035417 - 3102167870	13-JAN-25	EDIFICIO COMERCIAL PARA USO DOTACIONAL Y/O INDUSTRIAL RENTANDO. CONSTRUCCIÓN NUEVA DE 4 PISOS, 2 BATERIAS DE BAÑOS EN CADA PISO.TERRAZA CON VISTA PANORÁMICA, LICENCIA APROBADA PARA 350 M2 MAS. DOS TANQUES SUBTERRANEOS PARA SISTEMA CONTROL INCENDIOS, ASCENSOR OTIS PARA 19 PASAJEROS, SUBESTACION ELECTRICA 120KVA. 820-243. ESTÁ ARRENDADO CON INGRESOS	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Construcción con depósito y local en primer piso y con vivienda en pisos 2 y 3. Estructura: Concreto (vigas - columnas). Muros: Bloque de arcilla.

Presupuesto de Obra por Capítulos

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 11.117.921,00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 29.971.656,47
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 6.593.487,50
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 122.118.739,72
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 95.523.065,50
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 8.219.960,00
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 29.158.144,00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1.708.305,00
9	CUBIERTAS	\$ 41.298.308,00
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 29.348.084,00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 8.994.599,00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 3.396.376,00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 7.388.977,50
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 798.316,50
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 13.195.333,50
16	CERRAJERÍA	\$ 1.365.286,00
17	EXTERIORES	\$ -
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 33.967.207,82
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 117.797.543,69
51	COSTO DIRECTO	\$ 561.961.311,20
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 1.873.204,37
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(12%)	\$ 224.784,52
54	COSTO TOTAL	\$ 2.097.988,90
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 2.098.000,00

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Construcción de un piso. Estructura:aporticada. Muros: Bloque de arcilla si pañetar. Cubierta: teja

Presupuesto de Obra por Capítulos

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ -
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ -
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	Z
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 2.772.854,04
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 1.803.558,00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ 1.698.878,00
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 418.610,00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 148.644,00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 691.254,00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16	CERRAJERÍA	\$ 78.973,00
17	EXTERIORES	\$ -
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 482.318,96
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 4.284.297,36
51	COSTO DIRECTO	\$ 12.379.387,36
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 1.237.938,74
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)	\$ 148.552,65
54	COSTO TOTAL	\$ 1.386.491,38
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 1.386.000,00



PIN de Validación: b08f0a83



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) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53123707, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-53123707.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO 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
15 Dic 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
15 Dic 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b08f0a83



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
21 Jun 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
21 Jun 2019

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
21 Jun 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
21 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b08f0a83



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 2A # 66 - 52 TORRE D APARTAMENTO 125

Teléfono: 3142462192

Correo Electrónico: aysp_ing@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - 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) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 53123707

El(la) señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO 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

b08f0a83



PIN de Validación: b08f0a83



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bc0a0b19



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



PIN de Validación: bc0a0b19



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

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



PIN de Validación: bc0a0b19



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: TV 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

EI(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: bc0a0b19



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



PIN DE VALIDACIÓN

bc0a0b19

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 tres (03) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bd380b2c



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

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



PIN de Validación: bd380b2c



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

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



PIN de Validación: bd380b2c



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

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



PIN de Validación: bd380b2c



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

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

bd380b2c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bd380b2c





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT N° 49810

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 68 10A 10	CHIP	AAA0074LNOM
Registro Topográfico	49810	Código Sector	006212 35 14 000 00000
Tipo Inmueble	EDIFICIO	Matrícula Inmobiliaria	050C00108442
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$7,206,233
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$5,311,354
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			\$12,517,587
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			\$12,517,587
SON:	DOCE MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 19 de febrero de 2025 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTDP 202532500283691, radicado UAEC (2025ER4948).			

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 UAEC no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, conforme con lo establecido en las Resoluciones 898/2014 y 1044/2014 del IGAC, ratificado en la Circular externa No 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC.

FECHA: 08 de Abril de 2025

Elaboró:

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

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

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

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT N° 49810

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$465,676,200
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$465,676,200
DAÑO EMERGENTE	\$12,517,587
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$12,517,587
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$478,193,787
SON: CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 19 de febrero de 2025 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTDP 202532500283691, radicado UAECD (2025ER4948).	

FECHA: 08 de Abril de 2025

ELBA NAYIBE
NÚÑEZ
ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA
NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2025.04.15 08:25:26
-05'00'

ELBA NAYIBE NUNEZ ARCINIEGAS
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ

MARIA 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.

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 - 27

RT N° 49810

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810

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

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810
Avalúo Comercial	\$465,676,200		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$1,397,029
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$265,435
Copias (19 páginas)	12	\$5,000	\$60,000
IVA Copias (19%)	19%		\$11,400
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$142,800
Recaudo a Terceros			\$47,800
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$146,500	\$146,500
Gastos Escrituración			\$1,999,564
Porcentaje a aplicar	100%		\$1,999,564
Total Gastos de Escrituración			\$1,999,564
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	1.206%		\$5,616,055
Sistematización y Conservación documental	2%		\$112,321
Porcentaje a aplicar	50%		\$2,864,188
Total Gastos Registro			\$2,864,188
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$4,656,762
Porcentaje a aplicar	50%		\$2,328,381
Costos Administrativos	50%	\$28,200	\$14,100
Total Gastos Beneficencia			\$2,342,481
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$7,206,233

Fuente: Resolución No 00376 del 19 de enero de 2024 y No 00773 del 26 de enero de 2024 . Expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT N° 49810

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Traslado de acometida energía residencial monofásica. Reconexión del servicio (Incluye suspensión y reconexión)	1	\$550,634.42	\$550,634.42
Acueducto - EAAB	Traslado Acometida de 1/2" de Diametro Corrida de Cajilla para acometida de 1/2", Corte especial de servicio de acueducto desde la red, traslado de medidor	1	\$3,229,120	\$3,229,120
Gas Natural	Traslado	1	\$1,531,600	\$1,531,600
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$5,311,354.42

Fuente: ENERGIA: Tarifas Condensa vigencia febrero 2024
GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2024
EAAB: Resolución No 0371 del 31 de mayo de 2023

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT N° 49810

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810

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
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT N° 49810

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT N° 49810

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810

ANEXO D: LUCRO CESANTE

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT N° 49810

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT N° 49810

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810

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”.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 27

RT N° 49810

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810

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

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

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles y/o maquinaria, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición o trasteo al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.
- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles o maquinaria. Si la actividad que se desarrolla en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

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

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

La entidad 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:

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 - 27

RT N° 49810

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810

“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

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 - 27

RT N° 49810

Dirección	AK 68 10A 10		
CHIP	AAA0074LNOM	Registro Topográfico	49810

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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

