

FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	Gestión Predial	4	

Datos de apoyos a la supervisión

Nombre del evaluador que realiza el control de calidad:	NICOLAS CASTELLANOS PEÑA
Contrato de prestación de servicios:	IDU - 492 - 2026
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 - 347 - 2026
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 1526 - 2022
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T:	RT 55046
Acta de la mesa técnica de aprobación de avalúo:	Acta de comité No. 116
Fecha de la mesa técnica de aprobación de avalúo:	31/03/2026
Fecha de aprobación de avalúo:	31/03/2026

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013, 898 de 2014 y 1044 de 2014, y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se procede a verificar el informe técnico antes relacionado y a emitir el respectivo pronunciamiento y/o diagnostico, previa revisión de la siguiente información documental y demás requeridos.

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.

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)			X
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad			X
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria	X		
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		

FORMATO					
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS					
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN			
FO-GP-18	Gestión Predial	4			
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)				X
24	Estratificación	X			
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X			
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X			
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X			
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X			
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X			
30	Número de pisos de la construcción.	X			
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.				X
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)				X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X			
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X			
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X			
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X			
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.				X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X			
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X			
40	Tasación lucro cesante y daño emergente	X			
41	Análisis de los valores comerciales a los suelos que se ubican dentro de la estructura ecológica principal, protegidos y/o con afectación normativa por amenazas y riesgos incluyendo los ubicados en Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)				X
42	Cálculo del precio de adquisición aplicando la plusvalía por anuncio de proyecto Decreto 1077 de 2015				X
DIAGNÓSTICO					
Número de radicación del avalúo: 202652600477932					
Fecha solicitud revisión: 27 03 2026					
Fecha solicitud impugnación:					
Fecha recibo impugnación:					
Resultado final de la verificación:					
Avalúo APROBADO				SI	NO
				x	
Nombre del evaluador que realiza el control de calidad:		NICOLAS CASTELLANOS PEÑA			

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:  202652600477932	
Fecha de Radicado:	27-03-2026	Canal de Recepción	Virtual - Formulario WEB
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)	8999990619
Dirección:	KR 30 25 90	Teléfono / Celular:	6012347600 / 6012347600
Departamento:	Bogotá DC	Municipio:	Bogotá
Correo electrónico:	avaluoscomercales@catastratobogota.gov.co	No Contrato / Convenio:	
Asunto:	2026EE9466 INFORME AVALUO 2026 123 RT 55046		
Anexos:	Hay 3 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		



Bogotá D.C.,

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 24-03-2026 20:14:18
Al Contestar Cite Este Nr.:2026EE9466 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avaluo RT: 55046 Rad.UAEC.D. . Proyecto Project
OBS: Rad.202532601319711 Se anexa 1 carpeta - Avaluo 2026-123

Doctora

ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Proyectos IDU Contrato 1526-2022

Respetada Doctora Collazos:

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1526-2022 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), atentamente remitimos el avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
55046	2026-123	2026-316760	TV 75J 75C 32 SUR MJ	2026ER4240

Esperamos haber resuelto su solicitud.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE
NÚÑEZ
ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por
ELBA NAYIBE NÚÑEZ
ARCINIEGAS
Fecha: 2026.03.27 08:28:04
-05'00'

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS

Subgerente Información Económica

Anexo: 1 CARPETA

Elaboró: Andrea Jara Cubillos

Revisó: Nelson Javier Morales Melo

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

Código Postal: 111311



2026 - 123

RT No 55046

DIRECCIÓN INMUEBLE

TV 75J 75C 32 SUR MJ



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2026 - 316760 del 04 de Marzo de 2026
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0147NPHY
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 204121071100000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 002442 - SANTA VIVIANA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 12/03/2026

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S00000000

Conforme el RT 55073 suministrado el predio presenta Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-40724768, y figura como propietario(a) Luis Eduardo Cortes Alfonso. Se hace la aclaración toda vez que el CHIP asociado AAA0147NPHY figura como mejora en el Sistema Integrado de Información Catastral.

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 55046 de octubre de 2025.
AREAS	Registro topográfico No. 55046 de octubre de 2025.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Sistema Integrado de Información Catastral.
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2026 - 316760

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Localización del Sector Catastral (002442) Santa Viviana. Fuente: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/>

4.1. DELIMITACIÓN

El sector Santa Viviana (002442), se ubica en la localidad 19 (Ciudad Bolívar), al sur de la ciudad de Bogotá D.C y se encuentra delimitado por:

- Por el norte: Con la calle 69B sur y la diagonal 74 sur, que lo separa de los sectores catastrales Santo Domingo(002426), Sierra Morena (002440) y San Antonio del Mirador(002451).

- Por el oriente: Con la transversal 74 Bis y la calle 75C sur, que lo separa del sector catastral Sierra Morena (002440).
- Por el occidente Con la diagonal 75F sur y la carrera 75G, que lo separa del límite con el Municipio de Soacha.
- Por el sur: Con la calle 76 sur que lo separa del sector catastral Caracoli(002445)

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por ser una zona de actividad residencial edificada por autoconstrucción, con casas de 1 a 3 pisos, con presencia puntual de comercio, desarrollado principalmente por lo ejes de tránsito del servicio público de transporte. Presencia de dotaciones en el sector como el Centro educativo Sierra Morena, Colegio Cristiano El Pacto.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector e inmediaciones, en la actualidad se observa una actividad edificadora baja, en la que se encuentran proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación de las construcciones ya existentes y a la construcción de algunos lotes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El sector y el predio objeto de estudio tiene asignado el estrato socioeconómico 1 en atención al Decreto 551 de 2019 "Por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C. para los inmuebles residenciales de la ciudad", 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 en general son buenas, sin embargo, se debe indicar que cuenta con un único eje vial principal, la Calle 75D Sur que posteriormente se identifica como la Diagonal 75D Sur, la cual se trata de una vía pavimentada de dos carriles de doble sentido, el cual permite el tránsito del sistema de transporte masivo así como la comunicación del sector con vías de mayor jerarquía y sectores adyacentes. El predio cuenta con frente a la Transversal 75J, la cual es una vía sin pavimentar, en mal estado de conservación, que no permite el tránsito adecuado de vehículos.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	3 ARBORIZADORA
ÁREA ACTIVIDAD	Área de actividad de Proximidad -AAP - Receptora de soportes urbanos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Mejoramiento Integral
INDICE BASE	En el artículo 338 se establecen las condiciones volumétricas a considerar para la definición las alturas máximas.
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	Según el plano CU-5.5 Dimensionamiento de antejardines, el predio no presenta un área mínima de dimensión de antejardines.



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

5.1. USOS PRINCIPALES

Uso residencial unifamiliar - bifamiliar y multifamiliar - colectiva.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio y servicios básicos para todos los tipos.

Servicio de oficinas y servicios de hospedaje para todos los tipos.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Servicios al Automóvil para todos los tipos.

Servicios Especiales para todos los tipos.

Servicios Logísticos para todos los tipos.

Producción Artesanal para todos los tipos.

Industria Liviana para todos los tipos.

Industria Mediana para todos los tipos.

Industria Pesada para todos los tipos.

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

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

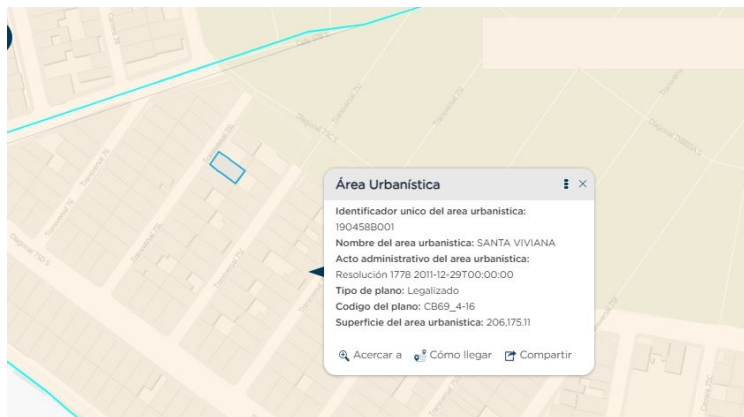
El inmueble hace parte del plano aprobado CB69/4-16, del desarrollo Santa Viviana - Resolución de legalización N°1778 del 29/12/2011 -.

De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.5 Reservas de la estructura funcional y del cuidado, el predio NO se encuentra sobre un área de Reserva Vial.

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- Decreto 555 de 2021), el predio NO encuentra en un área de integración multimodal.

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

De acuerdo con lo establecido en el plano CU-5 7-Instrumentos de Planificación Complementaria (Artículo 279 del Decreto 555 de 2021), el predio NO se encuentra suscrito en ninguna área de delimitación preliminar de Planes Parciales.



Fuente: Mapas Bogotá. Enlace: <https://mapas.bogota.gov.co/#>

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

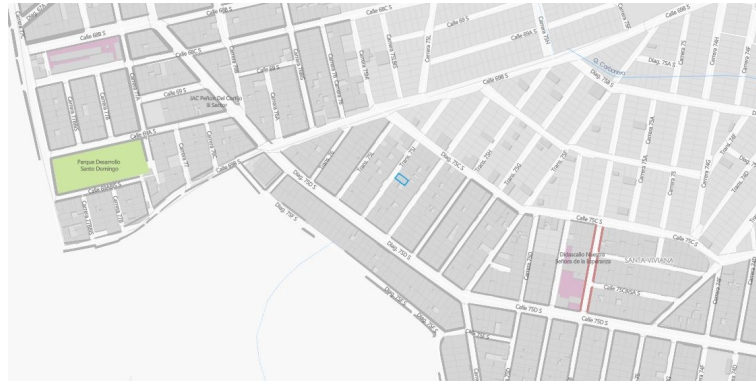


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 123

RT No 55046

El predio motivo de avalúo se encuentra localizado en disposición medianera dentro de la manzana catastral que lo contiene, cuenta con frente sobre la Transversal 75J entre la Diagonal 75C Sur y la Diagonal 75D Sur.



Fuente: Mapas Bogotá. Enlace: <https://mapas.bogota.gov.co/#>

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

- Norte: En 12,02m con el RT 55047.
- Sur: En 12,04m con el RT 55045.
- Oriente: En 5,92m con el RT 55059.
- Occidente: En 5,88m con la Transversal 75J.

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

Código Postal: 111311

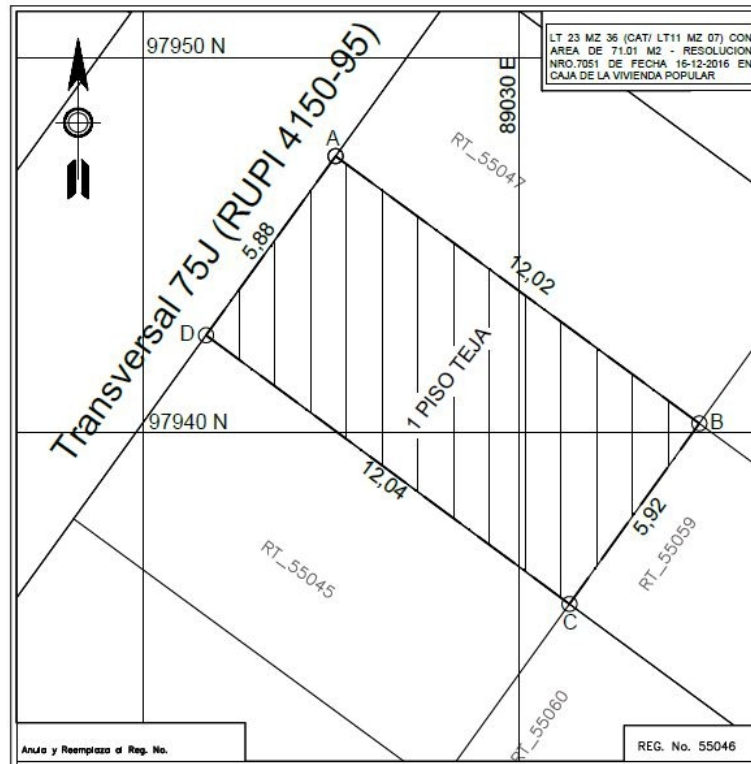




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 123

RT No 55046



Fuente: RT 55046.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía inclinada

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

5,88 metros con la Transversal 75J.

6.6. FONDO

12,03 metros de fondo promedio.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	71.01
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	71.01

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Predio con construcción de un (1) piso con destinación residencial.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Se presumen zapatas corridas.
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento sobre cercha en madera parcialmente derrumbada.
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo a la vista.
MUROS	Ladrillo a la vista.
DESCRIPCIÓN PISOS	Pisos en cemento y tableta de gres.
CIELO RASO	No aplica.
COCINA	Presenta espacio de cocina pero sin mobiliario y en mal estado de conservación
BAÑO	Presenta espacio de baño pero se encuentra en estado de ruina.
PUERTAS INTERNAS	No aplica.
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería metálica.

VENTANERIA	Marco de ventanas exteriores en aluminio.
ENTREPISO	No aplica.
CONSERVACIÓN	Mala
DISTRIBUCIÓN	Casa de un nivel con espacio de habitaciones, cocina, baño, y patio. Los espacios se encuentran inhabitables por el estado de conservación de la construcción, ya que presenta cubierta parcialmente derrumbada y espacios en deterioro evidente.
EDAD (Vetustez)	13 años aproximadamente.
REMODELACIONES	No presenta.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCIÓN CASA	13	71.01	71.01	0	71.01

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 123

RT No 55046

Para la 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 octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición y el método de depreciación de Fitto y Corvini.

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

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Con el fin de estructurar una base comparativa asociada a la disponibilidad de inmuebles, que permita generar análisis enfocados a definir el valor de la unidad en estudio dentro de un contexto sectorial, se consolidó un estudio de mercado de inmuebles con características similares dentro del sector Santo Domingo y Santa Viviana.

Esta herramienta permite realizar análisis valuatorios dentro del método comparativo, a niveles de condiciones propias de las unidades y sobre todo con relación a la disposición de infraestructura y equipamiento colectivo.

El estudio fue realizado sobre los sectores Santa Viviana y Santo Domingo, en donde se encontraron tres (3) ofertas de predios en venta con las características descritas a continuación:

La oferta 1 con dirección CL 75C Sur 75 15, corresponde a un predio ubicado en el sector de Santa Viviana, sobre la Calle 75C Sur, vía sin pavimentar. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$864.034,72.

La oferta 2 con dirección KR 74C 75D 59 Sur, corresponde a un predio ubicado en el sector de Santa Viviana, sobre la KR 74C, vía sin pavimentar. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$886.687,50.

La oferta 3 con dirección CL 69 Sur 76B 51, corresponde a un predio ubicado en el sector de Santo Domingo, sobre la Calle 69 sur, vía sin pavimentar. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$959.677,64.

DIRECCIÓN	Valor pedido	% Neg	Valor negociado	Área terreno (M²)	Valor Terreno (\$/M²)	Área Construcción (M²)	Valor Construcción
CL 75C SUR 75 15	\$ 140.000.000	7,14%	\$ 130.000.000	72,00	\$ 864.034,72	64,50	\$ 67.789.500,00
KR 74C 75D 59 SUR	\$ 120.000.000	5,00%	\$ 114.000.000	72,00	\$ 886.687,50	59,50	\$ 50.158.500,00
CL 69 SUR 76B 51	\$ 140.000.000	10,71%	\$ 125.000.000	72,90	\$ 959.677,64	72,90	\$ 55.039.500,00

PROMEDIO	\$ 903.466,62
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 49.980,46
COEFICIENTE VARIACIÓN	5,53%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 953.447,08
LÍMITE INFERIOR	\$ 853.486,16
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,34
VALOR ADOPTADO	\$ 854.000

Como se puede observar, los valores de terreno convergen a una cifra cercana a \$903.000 por metro cuadrado, sin embargo, aunque los datos analizados, se encuentran ubicados con frente a vías sin pavimentar, condición de acceso similar al predio objeto de avalúo, es importante mencionar que, existe un aspecto de entorno y localización relevante en la adopción del valor de terreno, que supone una desventaja comparativa por parte del predio objeto de estudio respecto a las ofertas registradas, la cual se refiere a la posibilidad del tránsito de vehículos, que debido al mal estado de conservación de la Transversal 75J, no se puede realizar de manera segura.

Por lo anterior, se adopta un valor de terreno para el predio objeto de estudio, asociado al límite inferior del ejercicio estadístico presentado, es decir, \$854.000 por metro cuadrado, el cual responde a la dinámica de mercado inmobiliario observado en el sector de Santa Viviana, en donde, predios con ubicación sobre ejes principales y usos de tipo comercial presentan valores superiores.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

$V_c = \{C_t - D\} + V_t$; en donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción. D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual

se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini.

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

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)
CONSTRUCCIÓN CASA	71.01	13	100	13.00%	4.5	77.01%	\$829,397.70	\$1,077,000.00	\$248,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 123

RT No 55046

relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

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

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

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

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

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

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

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

El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 123

RT No 55046

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



17



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: TV 75J 75C 32 SUR MJ

CHIP: AAA0147NPHY

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	71.01	\$854,000	\$60,642,540
CONSTRUCCIÓN CASA	M2	71.01	\$248,000	\$17,610,480
AVALÚO TOTAL				\$78,253,020

SON: SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL VEINTE PESOS M/CTE.

FECHA: 19 de Marzo de 2026

Elaboró:



Firmado digitalmente
por Luis Eduardo
Gómez D.

LUIS EDUARDO GOMEZ DAZA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-1018471334

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **NELSON JAVIER MORALES MELO**

R.A.A. No. AVAL-80236711

8ef6e7c4-e425-4019-
a323-94da5829db7d
Firmado digitalmente por
8ef6e7c4-e425-4019-
a323-94da5829db7d
Fecha: 2026.03.26 11:59:57 -05'00'

Anexos:

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2026-316760	Nomenclatura: TV 75J 75C 32 SUR MJ		
Código Sector: 002442071100100000	Barrio: SANTA VIVIANA	Fecha Visita: 12-MAR-26	
Número Avalúo: 2026 - 123	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	55046



FACHADA



FACHADA



ENTORNO



VISTA INTERNA PREDIO

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: 2026-316760	Nomenclatura: TV 75J 75C 32 SUR MJ		
Código Sector: 002442071100100000	Barrio: SANTA VIVIANA	Fecha Visita: 12-MAR-26	
Número Avalúo: 2026 - 123	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	55046



VISTA INTERNA PREDIO



VISTA INTERNA PREDIO



VISTA INTERNA PREDIO



VISTA INTERNA PREDIO

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: 2026-316760	Nomenclatura: TV 75J 75C 32 SUR MJ		
Código Sector: 002442071100100000	Barrio: SANTA VIVIANA	Fecha Visita: 12-MAR-26	
Número Avalúo: 2026 - 123	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	55046



VISTA INTERNA PREDIO



VISTA INTERNA PREDIO

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

Código Postal: 111311



DIRECCIÓN	SECTOR / BARRIO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M²	VALOR M² TERRENO	ÁREA CONST M²	VALOR M² CONST	VLR TOTAL CONSTRUCCIÓN	TELÉFONO	NOMBRE CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES / DESCRIPCIÓN	FOTO
CL 75C SUR 75 15	SANTA VIVIANA	\$ 140.000.000	7,14%	\$ 130.000.000	72,00	\$ 864.035	64,50	\$ 1.051.000	\$ 67.789.500	3125663228	ANDRES CLAVIJO	05/01/2026	CASA DE 1 PISO CON PLACA, UBICADA SOBRE VÍA SIN PAVIMENTAR, LA CUAL CONSTA DE DOS ALCOBAS, SALA COMEDOR, COCINA Y BAÑO. SE VALIDAN ÁREAS Y VETUSTEZ MEDIANTE CONSULTA SIIC.	
KR 74C 75D 59 SUR	SANTA VIVIANA	\$ 120.000.000	5,00%	\$ 114.000.000	72,00	\$ 886.688	59,50	\$ 843.000	\$ 50.158.500	3203299608	JEREMIAS	05/01/2026	CASA DE UN PISO, QUE CUENTA CON FRENTE A VÍA PAVIMENTADA EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN, TIENE DOS HABITACIONES, BAÑO, SALA, COCINA, GARAJE Y PATIO, TIENE ESCRITURA Y SERVICIOS PUBLICOS COMPLETOS. ÁREA Y EDAD DE CONSTRUCCIÓN VALIDADAS EN MAPAS BOGOTÁ. LA VIVIENDA REQUIERE REMODELACIÓN DE ACABADOS.	
CL 69 SUR 76B 51	SANTA VIVIANA	\$ 140.000.000	10,71%	\$ 125.000.000	72,90	\$ 959.678	72,90	\$ 755.000	\$ 55.039.500	3144173647	JOAQUIN ALVARADO	05/01/2026	CASA DE UN PISO, QUE CUENTA CON FRENTE A VÍA SIN PAVIMENTAR, TIENE DOS HABITACIONES, BAÑO, SALA, COCINA, Y POSIBILIDAD DE LOCAL PEQUEÑO, TIENE ESCRITURA Y SERVICIOS PUBLICOS COMPLETOS. SE VALIDAN ÁREAS Y VETUSTEZ MEDIANTE CONSULTA SIIC.	



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL
N° 2026 - 123
RT N° 55046

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
CONSTRUCCIÓN DE UN PISO. ESTRUCTURA EN CONCRETO. CUBIERTA EN TEJA. SIN ACABADOS.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1,538,004.40
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 8,652,169.39
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 2,157,846.41
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 15,691,073.58
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 7,146,334.84
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,111,137.40
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 8,848,334.38
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1,845,153.00
9	CUBIERTA Y FACHADA	\$ 7,767,654.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 3,256,699.32
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 2,487,013.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 1,249,892.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,884,034.55
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 226,907.15
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 256,770.00
16	CERRAJERÍA	\$ 713,985.00
17	EXTERIORES	\$ 4,145,174.04
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA, TRANSPORTE	\$ 1,306,163.61
19	PERSONAL	\$ 10,710,743.41
TOTAL COSTO DIRI		\$ 83,995,089.48
COSTO UNITARIO I		\$ 1,076,860.12
COSTO UNITARIO I		\$ 0.00
COSTO TOTAL(\$ / m		\$ 1,076,860.12
VALOR UNITARIO ADOPTADO (\$ / m2)		\$ 1,077,000.00

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

Código Postal: 111311





PIN de Validación: b15c0a58



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018471334, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Octubre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018471334.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA 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
31 Oct 2018

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
31 Oct 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Oct 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b15c0a58



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
31 Oct 2018

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
31 Oct 2018

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
31 Oct 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Oct 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b15c0a58



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Oct 2018

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
31 Oct 2018

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
31 Oct 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 68 G # 64D - 28 AP 102
Teléfono: 3203792759
Correo Electrónico: gomez.luis98@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas
Especialista en Avaluos - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018471334.



PIN de Validación: b15c0a58



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



El(la) señor(a) LUIS EDUARDO GÓMEZ DAZA 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

b15c0a58

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 Marzo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a2430a16



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a2430a16



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a2430a16



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

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

Teléfono: 3158266694

Correo Electrónico: oscarj58@gmail.com

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

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80541948.

El(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a2430a16

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 Marzo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ab370abd



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80236711, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80236711.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO 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 Mayo 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
16 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab370abd



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



<https://www.ana.org.co>
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
16 Mayo 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
16 Mayo 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
16 Mayo 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
16 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab370abd



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: AC 53 # 46 - 34 APTO 506

Teléfono: 3114468680

Correo Electrónico: njmoralesm@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80236711.

El(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO 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

ab370abd

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 Marzo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046

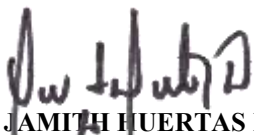
Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ	CHIP	AAA0147NPHY
Registro Topográfico	55046	Código Sector	002442 07 11 001 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S00000000
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$3,174,576
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$1,680,632
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$1,423,500
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			\$6,278,708
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			\$6,278,708
SON: SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHO PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES: Los cálculos de Notariado, Registro y beneficencia, se reconocen con el valor completo del avalúo comercial (terreno + construcción), ya que la mejora está integrada con el terreno de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad (50S-40724768)			

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 UAEDC 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: 19 de Marzo de 2026

Elaboró:


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

NELSON JAVIER MORALES MELO

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-80236711

8ef6e7c4-
e425-4019-
a323-94da5829db
7d
Firmado digitalmente por
8ef6e7c4-e425-4019-
a323-94da5829db7d
Fecha: 2026.03.26
12:00:17 -0500

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEDC-

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

Código Postal: 111311



Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$78,253,020
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$78,253,020
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$6,278,708
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$6,278,708
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$84,531,728
SON: OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: Los cálculos de Notariado, Registro y beneficencia, se reconocen con el valor completo del avalúo comercial (terreno + construcción), ya que la mejora está integrada con el terreno de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad (50S-40724768)	

FECHA: 19 de Marzo de 2026

ELBA NAYIBE
NÚÑEZ
ARCINIEGAS
ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Firmado digitalmente por
ELBA NAYIBE NÚÑEZ
ARCINIEGAS
Fecha: 2026.03.27 08:27:23
-05'00'

NELSON JAVIER MORALES MELO

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-80236711

Firmado digitalmente por
8ef6e7c4-
e425-4019-
a323-94da5829db
7d
Fecha: 2026.03.26
12:00:30 -0500

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

Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046

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

Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046
Avalúo Comercial	\$78,253,020		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$234,759
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$44,604
Copias (19 páginas)	12	\$5,300	\$63,600
IVA Copias (19%)	19%		\$12,084
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$151,368
Recaudo a Terceros			\$27,600
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$153,600	\$153,600
Gastos Escrituración			\$611,931
Porcentaje a aplicar	150%		\$917,897
Total Gastos de Escrituración			\$917,897
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.867%		\$678,454
Sistematización y Conservación documental	2%		\$13,569
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,038,034
Total Gastos Registro			\$1,038,034
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$782,530
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,173,795
Costos Administrativos	150%	\$29,900	\$44,850
Total Gastos Beneficencia			\$1,218,645
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$3,174,576

Fuente: Resolución No 00585 del 24 de enero de 2025 y No 00179 del 10 de enero de 2025 . Expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 123
RT N° 55046

Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	\$254,518	\$254,518
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.	1	\$609,972	\$609,972
Gas Natural	Suspensión definitiva gas natural	1	\$816,142	\$816,142
TOTAL GASTOS DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS				\$1,680,632

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

Nota: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capítulo 3), copia de los recibos públicos aportados por el IDU solicitud inicial.

Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046

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	1	\$1,423,500	\$1,423,500
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$1,423,500

Fuente:

Nota: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capítulo 3)

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (dias)	Subtotal
Impuesto Predial	\$0	\$0	273.75	\$0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que, para el trimestre del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% del Impuesto Predial. Sin embargo no se realiza la tasación dado que no se aportó el recibo de impuesto predial por parte de la Entidad solicitante.

Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046

ANEXO D: LUCRO CESANTE

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 123
RT N° 55046

Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046

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

Fuente:

Nota:

Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046

METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES

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

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

2. DAÑO EMERGENTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

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

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

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

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

Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046

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

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

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

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

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

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

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

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

Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046

"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 adquiriente 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 adquiriente 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 adquiriente. Una vez determinado el ingreso derivado del

Dirección	TV 75J 75C 32 SUR MJ		
CHIP	AAA0147NPHY	Registro Topográfico	55046

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.