2025 - 169

RT No 55383

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 53A SUR 32 39

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:	2025 - 945990 del 20 de Agosto de 2025
1.3. TIPO DE AVALÚO:	Adquisición Total
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5. CHIP:	AAA0015OENN
1.6. CÉDULA CATASTRAL:	BS 5547
1.7. SECTOR CATASTRAL:	002402 - SAN VICENTE FERRER
1.8. DESTINO ECONÓMICO:	Residencial
1.9. FECHA VISITA:	28/08/2025

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

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

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 55383 de fecha julio de 2025
AREAS	Registro topográfico No. 55383 de fecha julio de 2025
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y consulta SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2025 - 945990

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Sector Catastral San Vicente Ferrer (002402). Fuente: Sistema de Información Catastral UAECD.

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral San Vicente Ferrer (002402), se ubica en la localidad seis (6) Tunjuelito, de Bogotá D.C. y se encuentra delimitado así:

- Por el norte: Con los sectores catastrales Muzú (002413), Fátima (002408) y la KR 36.

- Por el oriente: Con los sectores catastrales Fátima (002408), Carmen (002407), CL 53 Sur, KR 35A y DG 52F Sur.

- Por el occidente Con el sector catastral Muzú (002413), la DG 56 Bis Sur y la CL 56A Sur.

- Por el sur: Con el sector catastral Tunal Oriental (002403) y la KR 25

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por ser una zona de actividad mixta, es decir, se observan usos residenciales y comerciales, con presencia puntual de comercio, desarrollado principalmente sobre los ejes viales que permiten el tránsito del servicio público de transporte, entre ellos la Avenida Boyacá (Calle 56A Sur) y la Carrera 33, complementado por las Carreras 25 y 28. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción urbanización, con edificaciones de 1, 2, 3 y hasta 4 pisos de altura, los cuales sobre el corredor comercial presentan adecuaciones de locales en el primer piso generalmente.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector no se observa una actividad edificadora significativa, se encuentran proyectos dirigidos a la remodelación o ampliación de las construcciones existentes y a la construcción de algunas viviendas en algunos lotes existentes por autoconstrucción.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en una manzana a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre 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

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que este cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad. La principal vía de acceso es la CL 56A Sur (Av. Boyacá), la cual es una vía de influencia metropolitana con dos calzadas y tres carriles por calzada. La TV 33, la cual es una vía de influencia zonal de dos calzadas con dos carriles por calzada y la KR 33 la cual es una vía de influencia local de una calzada con dos carriles; ejes pavimentados y en buen estado de conservación.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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	19 TUNJUELITO
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades economicas
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
INDICE BASE	1,3 establecido en el artículo 317.
NUMERO DE PISOS	4
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	De conformidad con el plano No. CU-5.5 Dimensionamiento de antejardines, sobre el predio objeto de estudio No aplica área de antejardín.



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

5.1. USOS PRINCIPALES

En virtud de lo establecido en el Articulo 243. del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual no se establecen usos principales.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Uso residencial unifamiliar - bifamiliar y multifamiliar - colectiva.
Comercio y servicios básicos para todos tipos.
Servicio de oficinas y servicios de hospedaje para todos los tipos.
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.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

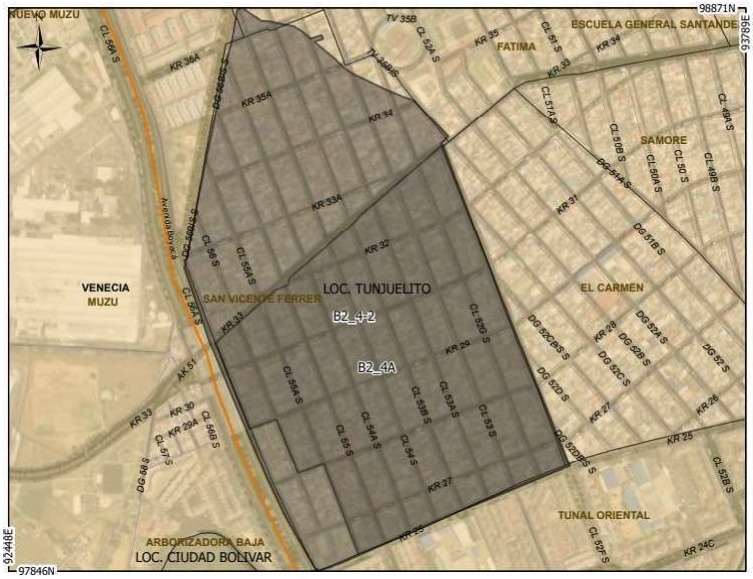
Industria Pesada para todos los tipos.

Nota: Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Articulo 243 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán supeditados a la

implementación de acciones de mitigación de impactos urbanísticas (MU) y medioambientales (MA) establecidos para cada uso y las cuales se definen en los artículos 245. Acciones de mitigación de impactos ambiéntales (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 predio objeto de avalúo hace parte de la Urbanización Parcelación de Ontario San Vicente Ferrer 02402, según Plano Urbanístico B2_4-2, reglamentado mediante la Resolución N°265 del 31 de mayo de 1990. Por lo anterior se considera como un predio urbanizado.



Plano Urbanistico B2_4-2. Fuente: SINUPOT.

De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.5 Reservas de la estructura funcional y del cuidado, el predio se encuentra sobre un área de Reserva Vial denominada como Suelo reserva movilidad.

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 (Articulo 92. Sistema de

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

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

Movilidad- Decreto 555 de 2021), el predio se encuentra en un área de integración multimodal, denominada Corredores verdes de alta capacidad - Red metro.

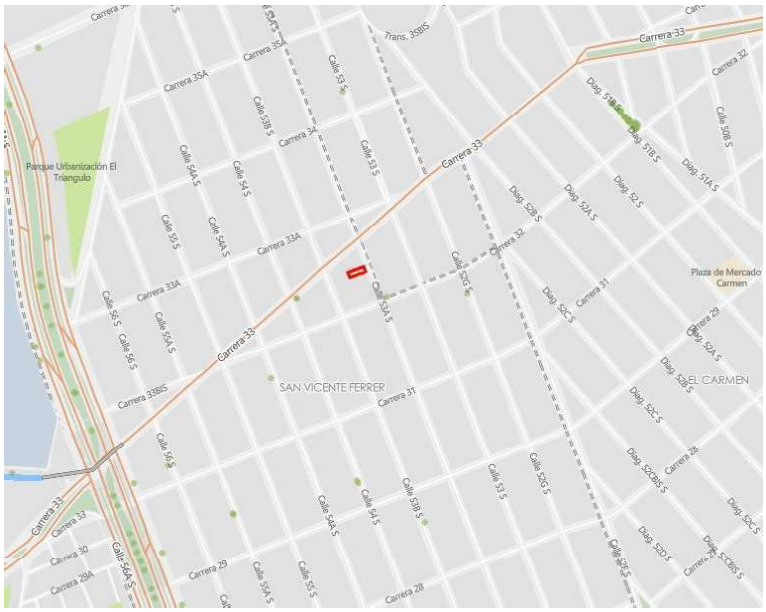
De acuerdo con lo establecido en el plano CG-7 - Actuaciones estratégicas (Artículo 478 del Decreto 555 de 2021), el predio NO se encuentra suscrito en un área de actuación estratégica.

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.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

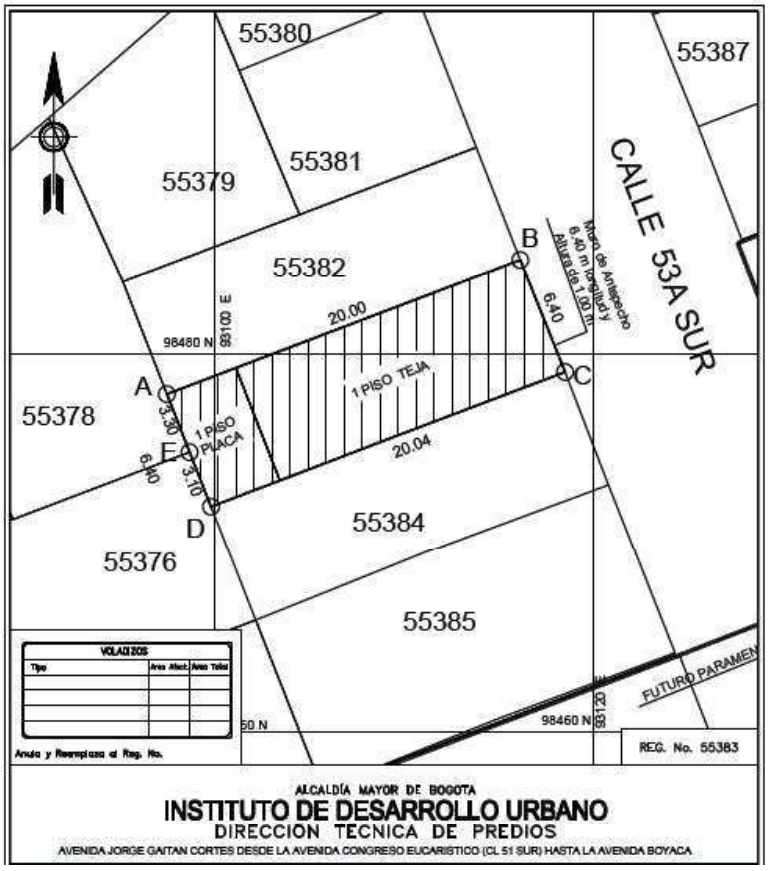
El inmueble corresponde a un predio de forma rectangular, ubicado con disposición medianera en la manzana que lo contiene, presenta frente sobre la Calle 53A Sur entre las Carreras 33 y 32.



Fuente: Sistema de Informacion Geografica - UAECD

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

- Norte: En 20,00 metros con el predio identificado con el RT 55382
- Sur: En 20,04 metros con el predio identificado con el RT 55384
- Oriente: En 6,40 metros con la Calle 53A Sur
- Occidente: En 6,40 metros con los predio identificado con los RT 55378 y RT 55376



Fuente: RT 55383 - IDU

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

6,40 metros

6.6. FONDO

En 20,02 metros en promedio

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	128.00
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	**128.00**

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 inmueble objeto de estudio cuenta con edificacion de un (1) piso de altura, destinado a uso residencial.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Concreto ciclopeo con vigas y columnas
ESTRUCTURA	Mamposteria estructural
CUBIERTA	Teja de fibrocemento sobre cercha metalica
ACABADOS	
FACHADA	Con ladrillo tolete y acabados en graniplast

MUROS	Pañete y pintura
DESCRIPCIÓN PISOS	En baldosa ceramica y parte en cemento afinado.
CIELO RASO	Placa con pañete y pintura
COCINA	Sencilla, con muros a 3/4 de altura y pisos enchapados en tableta cerámica. Cuenta con mesón en dos niveles enchapado en tableta cerámica y poceta de acero inoxidable.
BAÑO	De formato mediano, con pisos en tableta de cerámica y muros en pañete pintura, cielo raso en pañete y pintura. Mobiliario para tres servicios: lavamanos empotrado a la pared, sanitario de línea económica.
PUERTAS INTERNAS	En carpinteria en madera
PUERTAS EXTERNAS	En carpinteria metalica
VENTANERIA	En ornamentacion en frio con vidrio plano y esmerilado
ENTREPISO	No aplica
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Garaje, hall, patio, cocina, cuatro habitaciones, dos baños, cocina, escaleras y terraza
EDAD (Vetustez)	55 años
REMODELACIONES	No
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCION	55	128	128	0	128

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
MURO ANTEPECHO	M2	6.40

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 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.

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

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.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Se realizó un estudio de mercado con predios en oferta de similares características físicas localizadas en el sector catastral de San Vicente Ferrer y en sectores aledaños, a los que se les descontó el valor de la construcción. Sobre los valores resultantes por m² de terreno se realizó un análisis estadístico, según lo contemplado en el Artículo 11º de la Resolución 620 de 2008 del IGAC - DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES, con esta información económica se procedió a calcular el valor comercial unitario del terreno del predio objeto de estudio.

El estudio fue realizado sobre los sectores catastrales San Vicente Ferrer y Samore, en donde se encontraron seis (6) ofertas de predios en venta, cuyas características representan inmuebles con formatos de área de terreno inferiores a 200 m², destinados a uso residencial, ubicadas sobre los ejes vehiculares locales e internos de los sectores mencionados, por lo tanto, estos datos se consideran similares y comparables con el predio objeto de estudio.

Luego de realizar la depuración de las ofertas, con el objeto de calcular el valor del terreno para cada uno de los datos de la muestra, se logró determinar que el valor unitario de terreno se halla dentro de un rango que oscila entre $2.595.732,57 y $2.815.905,67, cuyo promedio es igual a $2.705.819,12 y el coeficiente de variación resulta ser de 4.07% lo cual implica que en el sector existe una tendencia de valor para este tipo de predios, como se muestra a continuación:

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
CL 55A SUR 31 13	$390,000,000.00	$360,000,000.00	7.69%	231.99	$657,000.00	72.00	$2,883,091.25
KR 31 55A 11 SUR	$270,000,000.00	$255,000,000.00	5.56%	72.90	$87,000.00	90.00	$2,762,863.33
CL 55 SUR 33A 70	$550,000,000.00	$538,000,000.00	2.18%	72.40	$93,000.00	192.00	$2,682,381.77
				141.30	$115,000.00		
CL 56 SUR 29 83	$380,000,000.00	$360,000,000.00	5.26%	103.54	$235,000.00	128.00	$2,622,407.03
CL 55A SUR 31 25	$600,000,000.00	$550,000,000.00	8.33%	230.80	$627,000.00	128.00	$2,570,374.45
				69.79	$1,093,000.00		
KR 32 51 25 SUR	$550,000,000.00	$550,000,000.00	0.00%	285.40	$710,000.00	128.00	$2,713,796.88

PROMEDIO	**$2,705,819.12**
DESVIACION ESTANDAR	**$110,086.55**
COEFICIENTE DE VARIACION	**4.07%**
LIMITE SUPERIOR	**$2,815,905.67**
LIMITE INFERIOR	**$2,595,732.57**
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	**1.23**

Respecto a la localización de los predios en oferta, se observa que de los seis (6) predios, cinco (5) se localizan en el sector de San Vicente Ferrer y el restante se ubica en el sector de Samore.

La oferta 1 con dirección CL 55A SUR 31 13, corresponde a un predio con un área de terreno de 72,00 m², esquinero, el cual tiene una construcción de 3 pisos de altura más terraza descubierta, localizado en el sector de San Vicente Ferrer, sobre la Calle 55A SUR. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de $2.883.091,25.

La oferta 2 con dirección KR 31 55A 11 SUR, corresponde a un predio con un área de terreno de 90,00 m2, el cual tiene una construcción de 1 piso de altura, localizado en el sector San Vicente Ferrer, sobre la Carrera 31. Para este dato se depura un valor de terreno por metro cuadrado de $2.762.86,33.

La oferta 3 con dirección CL 55 SUR 33A 70, corresponde a un predio con un área de terreno de 192,00 m2, el cual tiene dos construcciones de 1 y 2 pisos de altura, localizado en el sector San Vicente Ferrer, sobre la Calle 55 SUR. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de $2.682.381,77.

La oferta 4 con dirección CL 56 SUR 29 83, corresponde a la transacción de un predio con un área de terreno de 128,00 m2, el cual tiene una construcción de 1 piso de altura, localizado en el sector San Vicente Ferrer, sobre la Calle 56 SUR. Para este dato se depura un valor de terreno por metro cuadrado de $2.622.407,44.
La oferta 5 con dirección CL 55A SUR 31 25, corresponde a un predio con un área de terreno de 128,00 m2, el cual tiene una construcción de 3 pisos de altura, localizado en el sector San Vicente Ferrer, sobre la Calle 55A SUR. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de $2.570.374,45.
Por último, la oferta 6 con dirección KR 32 51 25 SUR, corresponde a la transacción de un predio, con un área de terreno de 128,00 m2, el cual tiene una construcción de 2 pisos de altura más terraza descubierta, localizado en el sector de Samore, sobre la Carrera 32. Luego de depurar la construcción se obtiene un valor de terreno por metro cuadrado de $2.713.796,88.

Como se puede observar, el mercado inmobiliario muestra una tendencia en el valor de terreno de predios localizados sobre ejes viales de tipo local internos, en donde como se mencionó anteriormente, se desarrollan usos residenciales, al interior de edificaciones de hasta 3 pisos, además se debe resaltar que se localizan específicamente en el área de influencia de los principales corredores comerciales del sector ubicados sobre la Avenida Boyacá y la Carrera 33 (Av. Jorge Gaitán Cortes), lo cual permite el acceso de los habitantes del sector y adyacentes, a diferentes productos y servicios, que suplen sus necesidades básicas de la canasta familiar.
Por lo anterior y teniendo en cuenta que las ofertas presentan características semejantes a las del predio objeto de estudio, conservan usos normativos semejantes bajo el Decreto Distrital 555 de 2021 y se localizan sobre ejes viales internos, en buen estado de conservación, se adopta un valor de terreno por metro cuadrado asociado al promedio del ejercicio estadístico, es decir, $2.706.000.

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:

Vc = {Ct - D} + Vt En donde:
Vc = Valor comercial.
Ct = Costo total de la construcción.
D = Depreciación.
Vt = 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 avaluar 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 CONSER-VACIÓN	DEPRE-CIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN ($/m2)	VALOR REPOSICIÓN ($/m2)	VALOR ADOPTADO ($/m2)
CONSTRUCCION	128.00	55	100	55.00%	3.5	61.56%	$841,525.20	$1,367,000.00	$525,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD (Ver anexo: PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), la depreciación aplicada corresponde al método del Factor de Heidecke por estado de conservación. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Vc = {Ct -D}+Vt En donde:
Vc = Valor comercial.
Ct = Costo total de la construcción.
D = Depreciación.
Vt = 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 avaluar la vida remanente del bien.

1.00 Nuevo, no requiere reparación.
2.00 Requiere reparaciones de poca importancia.
3.00 Necesita reparaciones sencillas.
4.00 Necesita importantes reparaciones.
5.00 Para demolición.

Para las otras construcciones se estimó el presupuesto del costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios del método de Factor de Heidecke por estado de conservación.

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
MURO ANTEPECHO	M2	3.5	33.20%	$70,384.00	$212,000.00	$142,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor del canon mensual de arrendamiento por metro cuadra de construcción, las siguientes consideraciones generales:

El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

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

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

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

La normatividad urbanística que cobija el sector de San Vicente Ferrer 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 usos.

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 caracteristicas 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 asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial del inmueble, entendiendo por

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

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 53A SUR 32 39 CHIP: AAA0015OENN

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	128.00	$2,706,000	$346,368,000
CONSTRUCCION	M2	128.00	$525,000	$67,200,000
MURO ANTEPECHO	M2	6.40	$142,000	$908,800
AVALÚO TOTAL				**$414,476,800**

SON: CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE.

FECHA: 16 de Octubre de 2025

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 12 de septiembre de 2025, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio STAP 202532601073071 (2025ER19378).

Elaboró:

MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ
Firmado digitalmente por MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ
Fecha: 2025.10.17 15:57:41 -05'00'

MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-19321561

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

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

Anexos:

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-945990	**Nomenclatura:** CL 53A SUR 32 39	
Código Sector: 002402281100000000	**Barrio:** SAN VICENTE FERRER	**Fecha Visita:** 28-AUG-25
Número Avalúo: 2025 - 169	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55383



K 33 Oeste



K33 Este



CL 53A



CL 53A

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-945990	**Nomenclatura:** CL 53A SUR 32 39	
Código Sector: 002402281100000000	**Barrio:** SAN VICENTE FERRER	**Fecha Visita:** 28-AUG-25
Número Avalúo: 2025 - 169	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55383



Fachada



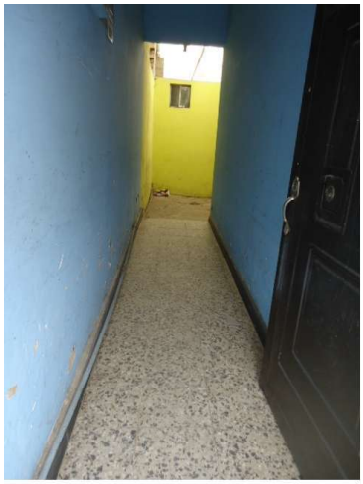
Placa



Muro Antepecho

Hall

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-945990	**Nomenclatura:** CL 53A SUR 32 39	
Código Sector: 002402281100000000	**Barrio:** SAN VICENTE FERRER	**Fecha Visita:** 28-AUG-25
Número Avalúo: 2025 - 169	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55383





Vista Interna



Cocina

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-945990	**Nomenclatura:** CL 53A SUR 32 39	
Código Sector: 002402281100000000	**Barrio:** SAN VICENTE FERRER	**Fecha Visita:** 28-AUG-25
Número Avalúo: 2025 - 169	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55383



Habitación



Escaleras



Habitación



Vista Interna

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-945990	**Nomenclatura:** CL 53A SUR 32 39	
Código Sector: 002402281100000000	**Barrio:** SAN VICENTE FERRER	**Fecha Visita:** 28-AUG-25
Número Avalúo: 2025 - 169	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55383



Habitación



Muro Antepecho



Local



Baño

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-945990	**Nomenclatura:** CL 53A SUR 32 39	
Código Sector: 002402281100000000	**Barrio:** SAN VICENTE FERRER	**Fecha Visita:** 28-AUG-25
Número Avalúo: 2025 - 169	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55383



Baño



Local



Muro Antepecho



Habitación

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2025-945990	**Nomenclatura:** CL 53A SUR 32 39	
Código Sector: 002402281100000000	**Barrio:** SAN VICENTE FERRER	**Fecha Visita:** 28-AUG-25
Número Avalúo: 2025 - 169	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 55383



Habitación



Vista General

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 169

RT N° 55383

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍAS
						AREA EN M2	V/M2	AREA EN M2	V/M2						
1	CASA	CL 55A SUR 31 13	$ 390,000,000	7.69%	$ 360,000,000	72	$ 2,883,091.25	231.99	$ 657,000	$ 152,417,430	MARIA LOZANO	3105150293	11-AUG-25	CASA DE 3 PISOS MAS TERRAZA DESCUBIERTA, DISPONE DE 2 LOCALES EN PRIMER PISO Y UN APARTAMENTO EN CADA UNO DE LOS PISOS 2 Y 3, QUE CONSTA DE 3 HABITACIONES, BAÑO, COCINA Y SALA COMEDOR, ADEMAS TIENE UNA HABITACIÓN CON BAÑO INDEPENDIENTE Y ZONA DE ROPAS.	
2	CASA	KR 31 55A 11 SUR	$ 270,000,000	5.56%	$ 255,000,000	90	$ 2,762,863.33	72.90	$ 87,000	$ 6,342,300	ROSA	3222424901	11-AUG-25	CASA LOTE DE UN PISO, LA CUAL CUENTA CON 3 HABITACIONES, BAÑO, COCINA, SALA COMEDOR Y PATIO DESCUBIERTO. SE DEBE REMODELAR.	
3	CASA	KR 32 51 25 SUR	$ 550,000,000	0.00%	$ 550,000,000	128	$ 2,713,796.88	285.40	$ 710,000	$ 202,634,000	NO SUMINISTRADO	3208644884	11-AUG-25	CASA DE 2 PISOS MAS TERRAZA DESCUBIERTA, CUENTA CON 4 APARTAMENTOS DE 2 HABITACIONES, COCINA Y BAÑO COMPARTIDO.	
4	CASA	CL 55 SUR 33A 70	$ 550,000,000	2.18%	$ 538,000,000	192	$ 2,682,381.77	72.40 141.30	$ 93,000 $ 115,000	$ 6,733,200 $ 16,249,500	CRIS	3007816269	11-AUG-25	CASA CON 3 APARTAMENTOS, QUE CUANTAN CON HABITACION, BAÑO Y COCINA, EN LA PARTE POSTERIOR TIENE UN APTO DE 2 NIVELES.	
5	CASA	CL 56 SUR 29 83	$ 380,000,000	5.26%	$ 360,000,000	128	$ 2,622,407.03	103.54	$ 235,000	$ 24,331,900	PABLO ERAZMO	3202746598	11-AUG-25	CASA LOTE CON 3 APARTAMENTOS, CADA UNO CUENTA CON 2 HABITACIONES, BAÑO COCINA Y SALA.	
6	CASA	CL 55A SUR 31 25	$ 600,000,000	8.33%	$ 550,000,000	128	$ 2,570,374.45	230.80 69.79	$ 627,000 $ 1,093,000	$ 144,711,600 $ 76,280,470	JOHANA	3208575260	11-AUG-25	CASA CON 9 APTOS INDEPENDIENTES, CADA UNO CON 2 HABITACIONES, BAÑO Y COCINA.	

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

Código Postal: 111311

Certificate No LAT 1022

BOGOTÁ

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción Vivienda NPH. Armazón: Concreto. Acabado muros: Pañetado. Número de pisos: Un piso. Distribución: Habitaciones: 3. Baños: 1. Cocinas: 1		
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	$ 26,045,659.38
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 12,358,066.17
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	$ 11,810,604.00
10	PISOS Y ACABADOS	$ 3,290,067.48
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	$ 3,214,155.46
16	CERRAJERÍA	$ 713,985.00
17	EXTERIORES	$ 4,145,174.04
18	ASEO Y MAQUINARIA	$ 1,306,163.61
19	PERSONAL	$ 10,710,743.41
COSTO DIRECTO		$ 106,595,110.23
COSTO UNITARIO I		$ 1,366,603.98
COSTO UNITARIO I		$ 0.00
COSTO TOTAL		$ 1,366,603.98
VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m2)		$ 1,367,000.00

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA			
Muro antepecho			
Capítulo	**Descripción**		**Total capítulo**
1	PRELIMINARES DE OBRA	$	3,073.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$	0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$	0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$	27,326.17
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$	179,302.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	$	0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	$	0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$	0.00
9	CUBIERTA	$	0.00
10	PISOS Y ACABADOS	$	0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$	0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$	0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$	0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$	0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	$	0.00
16	CERRAJERÍA	$	0.00
17	EXTERIORES	$	0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	$	2,097.01
19	PERSONAL	$	0.00
COSTO DIRECTO		$	211,798.18
COSTO UNITARIO I		$	211,798.18
COSTO UNITARIO I		$	0.00
COSTO TOTAL		$	211,798.18
VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m2)		$	212,000.00

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) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19321561, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19321561.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ 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	Régimen
16 Mar 2017	**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	Régimen
16 Mar 2017	**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	Régimen
19 Jul 2018	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
19 Jul 2018	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
19 Jul 2018	**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	Régimen
16 Mar 2017	**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	Régimen
16 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
19 Jul 2018	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Régimen
19 Jul 2018	**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	Régimen
19 Jul 2018	**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	Régimen
19 Jul 2018	**Régimen Académico**

PIN de Validación: a23d097b

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores
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 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	Régimen
16 Mar 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 22A # 72B - 45 T2 APTO 1404
Teléfono: 3102518484
Correo Electrónico: mhdiaz2003@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) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19321561.

El(la) señor(a) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ 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

a23d097b

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 Octubre 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: af3a0acc

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**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	Régimen
30 Mar 2017	**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	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**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	Régimen
30 Mar 2017	**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	Régimen
30 Mar 2017	**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	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 2 ESTE # 2 - 18 CASA 23
Teléfono: 3114770992
Correo Electrónico: miof67@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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

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

af3a0acc

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 Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 169

RT N° 55383

Dirección	CL 53A SUR 32 39		
CHIP	AAA0015OENN	Registro Topográfico	55383

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 53A SUR 32 39	CHIP	AAA0015OENN
Registro Topográfico	55383	Código Sector	002402 28 11 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S00000000

2. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Subtotal ($)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	$16,617,880
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	$1,680,632
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	$18,298,512

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	$18,298,512
SON:	DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DOCE PESOS M/CTE.

OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 12 de septiembre de 2025 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTDP 202532601073071, radicado UAECD (2025ER19378)

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, conforme con lo establecido en las Resoluciones 898/2014 y 1044/2014 del IGAC, ratificado en la Circular externa No 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC.

FECHA: 16 de Octubre de 2025

Elaboró:

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

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 169

RT N° 55383

Dirección	CL 53A SUR 32 39		
CHIP	AAA0015OENN	Registro Topográfico	55383

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	$414,476,800
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	**$414,476,800**
LUCRO CESANTE	$0
DAÑO EMERGENTE	$18,298,512
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	**$18,298,512**
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**$432,775,312**
SON: CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 12 de septiembre de 2025 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTDP 202532601073071, radicado UAECD (2025ER19378)	

FECHA: 16 de Octubre de 2025

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

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

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capitulos 11 y el Anexo 1 del informe tecnico presentado por el profesional avaluador correspondiente.

Dirección	CL 53A SUR 32 39		
CHIP	AAA0015OENN	Registro Topográfico	55383

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

Dirección	CL 53A SUR 32 39		
CHIP	AAA0015OENN	Registro Topográfico	55383
Avalúo Comercial		$414,476,800	

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	**Cantidad**	**Valor Unitario**	**Subtotal**
Retención de la Fuente (1%)	0%		$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		$1,243,430
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		$236,252
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			$50,300
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	$153,600	$153,600
Gastos Escrituración			$1,834,950
Porcentaje a aplicar	150%		$2,752,425
Total Gastos de Escrituración			$2,752,425
REGISTRO			
ÍTEM	**Cantidad**	**Valor Unitario**	**Subtotal**
Gastos de registro	1.199%		$4,969,577
Sistematización y Conservación documental	2%		$99,392
Porcentaje a aplicar	150%		$7,603,453
Total Gastos Registro			$7,603,453
BENEFICENCIA			
ÍTEM	**Cantidad**	**Valor Unitario**	**Subtotal**
Gastos de beneficiencia (1,0%)	1%		$4,144,768
Porcentaje a aplicar	150%		$6,217,152
Costos Administrativos	150%	$29,900	$44,850
Total Gastos Beneficencia			$6,262,002
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			$16,617,880

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 Articulo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución IGAC 0898/2014.

Dirección	CL 53A SUR 32 39		
CHIP	AAA0015OENN	Registro Topográfico	55383

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 anden y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Anden en concreto o tableta.	1	$609,972	$609,972
Gas Natural	Suspensión definitiva gas natural	1	$816,142	$816,142
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				$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 (capitulo 3)

Dirección	CL 53A SUR 32 39		
CHIP	AAA0015OENN	Registro Topográfico	55383

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				
ITEM	**Total**	**Valor Diario**	**Periodo a cargo (dias)**	**Subtotal**
Impuesto Predial	$356,000	$975.34	0	$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 octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0% del Impuesto Predial.

Dirección	CL 53A SUR 32 39		
CHIP	AAA0015OENN	Registro Topográfico	55383

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	CL 53A SUR 32 39		
CHIP	AAA0015OENN	Registro Topográfico	55383

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:

Dirección	CL 53A SUR 32 39		
CHIP	AAA0015OENN	Registro Topográfico	55383

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	CL 53A SUR 32 39		
CHIP	AAA0015OENN	Registro Topográfico	55383

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 adquiriente 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 BOGOTA.	Adquisición Total. Incluye Corte del servicio de acueducto desde la red y Suministro tapón macho de hg 6".

Dirección	CL 53A SUR 32 39		
CHIP	AAA0015OENN	Registro Topográfico	55383

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 BOGOTA	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Acometida 1/2", Corrida 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 avaluador, 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:

"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 Avaluó, 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 ele 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 Secretaria 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 avaluador, 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 citara 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

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 avaluador 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 citara 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.