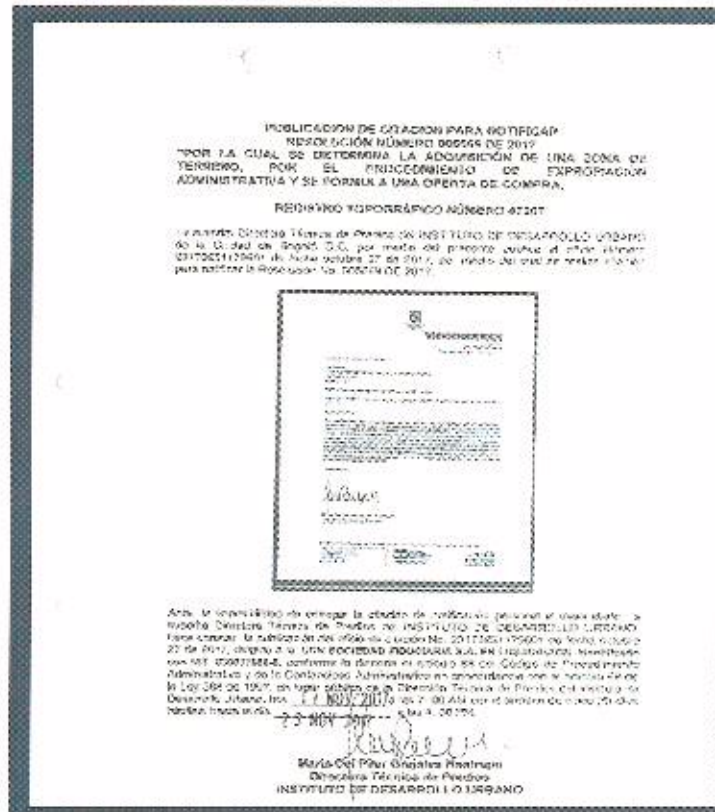


**PUBLICACION DE NOTIFICACION POR AVISO
RESOLUCION DE OFERTA**

La suscrita Directora Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO de la Ciudad de Bogotá D.C, por medio del presente, publica el aviso de citación de notificación personal fijado el pasado 17 de noviembre de 2017, cuyo término de publicación venció el pasado 23 de noviembre de 2017 a la Resolución No 5569 del 24 de octubre de 2017 **"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"** emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la AK 89 No. 6 A 99, de la ciudad de Bogotá D.C, correspondiente al Registro Topográfico No 47207.



Ante la imposibilidad de entregar la citación de notificación personal al destinatario con base en el Artículo 69 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la suscrita Directora Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, hace constar la publicación del oficio 20173251179601 de fecha 27 de octubre, dirigido a la Sociedad **UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Identificado con NIT. 830037666-6** y sus anexos, conforme lo dispone el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en lugar público de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano, hoy _____ a las 7: 00 AM por el término de cinco (5) días hábiles, hasta el día _____ a las 4: 30 PM.


Maria Del Pilar Grajales Restrepo
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Proyecto: Gloria Patricia Pedraza Barales
Revisó: Leonardo Rodríguez Vélez



Bogotá, D.C.

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 22-09-2017 12:32:52

Al Contestar Cite Este Nr.:2017EE45037 D 1 Folio Anexo D

ORIGEN: Origen: S.J. 2760 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: Destino: DU - INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO/IDU-MA

ASUNTO: Asunto: RESPUESTA A SOLICITUD IDU/DTDP 20173250957881

OBS: Obs.: ANEXO COMPLEMENTACION AV 2017-0827 RT 47207

Doctora

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

Calle 22 Nº 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Complementación del avalúo indemnizatorio RT47207 Av 2017-0827 Proyecto Av. Tintal Alsacia. Contrato Interadministrativo 0829 de 2017, Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) – UAECD.

Referencia: Respuesta a solicitud **IDU/DTDP 20173250957881**
RAD/UAECD: 2017ER21389

Respetada Doctora María del Pilar:

De la manera más atenta y en atención a la solicitud realizada por medio del oficio del asunto, esta Subgerencia se permite indicar lo siguiente:

OBSERVACIÓN	RESPUESTA
<p>1. El ejercicio residual contenido en el informe técnico del avalúo, no contempla el control ambiental, requisito necesario según el artículo 362 del Decreto 190 de 2004, y además por la localización del predio frente a malla vial arterial que según los artículos 177 y 181 del mismo Decreto se deben contemplar.</p> <p>Igualmente en el análisis de edificabilidad se utilizó un índice de construcción máximo de 2.75 que según el Decreto 469 de 2003, denominado "Índices de Desarrollo" corresponde al</p> <p>RANGO 1 el cual aplica para corredores</p>	<p>Revisada la observación pertinente, así como lo indicado en los artículos 177, 181 y 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, se considera pertinente la observación y se procede a incluir el descuento de Control Ambiental en el cálculo, el cual se incluye en nueva versión de informe de avalúo.</p>

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastro.cenfica.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obtengalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel 234 7800 – Info Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

<p>regionales de integración, ejes de la malla vial arterial y áreas de centralidad, lo que ratifica la necesidad del control ambiental para el predio, se solicita incluir.</p>	
<p>2. Las ofertas que soportan el estudio de mercado se localizan más al norte y al oriente del sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, por lo que el mercado que respalda el ejercicio residual no es similar ni comparable con la dinámica inmobiliaria de este sector, en consecuencia se solicita adjuntar el soporte de la dinámica inmobiliaria que comercializa y viabiliza los 12 pisos con dos sótanos en este sector de Patio Bonito II sector, La Rivera, Porvenir, Las brisas, Las Vegas y Llano Grande.</p>	<p>En cuanto a la ofertas utilizadas y dado que la conclusión normativa va dirigida al tratamiento de desarrollo, lineamientos mediante el Decreto 327 de 2004, en miras a cumplir el estándar de valoración del mayor y mejor uso viable desde el punto de vista no solo normativo, sino también económico, y dado que el sector en particular se encuentra ya desarrollado, donde los únicos lotes libres son las zonas de reserva que aquí nos ocupan, se procede a buscar proyectos en sectores cercanos y comparables, encontrando los anexos al estudio. Es más, existen proyectos en el sector colindante con proyección a veinte pisos, y desarrollo de parqueaderos en torres de parqueo (para cumplir el número de unidades de estacionamiento), que corresponde a los proyectos sobre planos.</p> <p>El insumo se considera pertinente y se ratifica en el estudio.</p>
<p>3. Según metodología empleada en ejercicios residuales anteriores, los costos de urbanismo hacen parte de los costos directos del proyecto, que son la base para determinar los porcentajes de los costos indirectos, en este sentido el ejercicio residual no incluye los costos del urbanismo dentro de los costos directos, lo que afecta directamente los cálculos para determinar los costos indirectos. Se solicita seguir esta metodología e incluir los costos de urbanismo dentro de los costos directos, para ahí si calcular los costos indirectos.</p>	<p>Los costos de urbanismo generalmente se descuentan luego de los costos indirectos y antes de la utilidad. Se descuenta en el esta posición, pues el valor indicado a allí, incluye ya los costos directos e indirectos de dicha actividad.</p> <p>La razón fundamental corresponde a que estos costos se asocian al terreno y no a los costos de construcción del proyecto.</p>

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y cóngelo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 -- 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
 Tel. 234 7600 - Info. Línea 195
www.catastrobogota.gov.co


**MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
2007 No. 011
CALLE ALVARO ESPINOSA 111 - 112
BOGOTÁ, COLOMBIA

En conclusión se procede a incluir el ajuste por control ambiental en el ejercicio residual se registra en el nuevo informe junto al nuevo valor resultante del ejercicio, el cual será anexo al presente, para que sustituya y reemplace el informe de fecha 7 de septiembre de 2017.

Cordialmente,


MARÍA ISABEL COGUA MORENO
Subgerente de Información Económica
mcogua@catastrobogota.gov.co

Elisba Yancy Sibaja S.
Revisor Marco Rodríguez SI
Avenida Comunal

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis.

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

C8-31-FR-01
V.4


**MEJOR
PARA TODOS**

**INFORME TÉCNICO DE
AVALÚO COMERCIAL**

**Nº 2017-0827
RT Nº 47207 - IDU**

**DIRECCIÓN INMUEBLE
AK 89 6A 99**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL**

**GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

BOGOTÁ D.C., 21 de Septiembre de 2017.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU).
- 1.2 RADICACIÓN: 2017-851024
- 1.3 PROPÓSITO DEL AVALÚO: Adquisición, en concordancia con la petición del IDU
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Área de terreno.
- 1.5 DIRECCIÓN: AK 89 6A 99
- 1.6 CHIP: AAA0164CYJZ
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 205203010800000000
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 006516 (TINTALÁ)
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: VÍA.
- 1.10 FECHA DE VISITA: 14 de julio de 2017

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

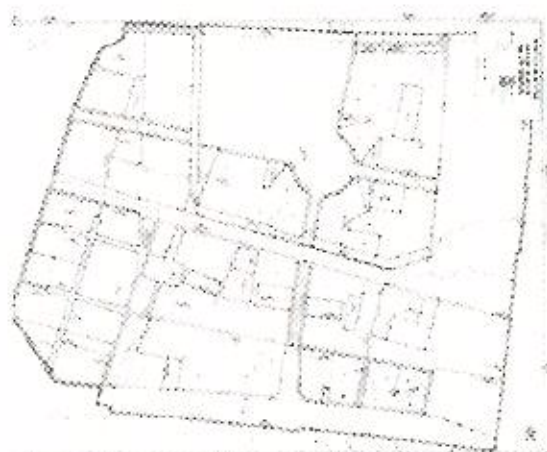
- 2.1 PROPIETARIO: No aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-1460641

Fuente: Documentación aportada para la realización del avalúo.

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble se encuentra ubicado en el sector Tintalá (006516), el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:

Norte: Con la Calle 10
Sur: Con la Avenida Calle 6
Oriente: Con la Carrera 85
Occidente: Con la Avenida Carrera 96



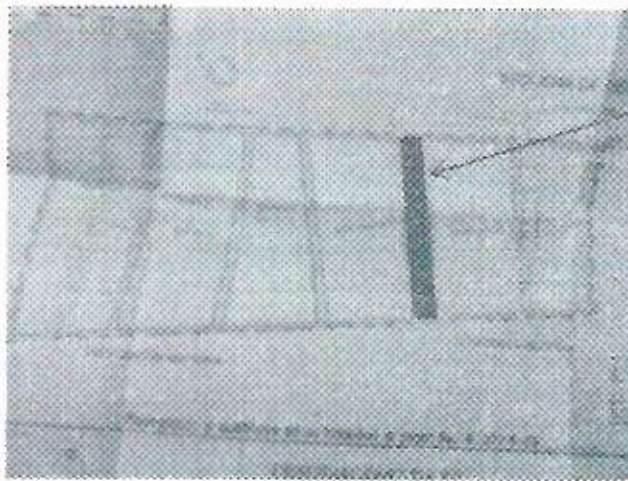
Fuente: SIG UAEC

- 3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Sector al occidente de la ciudad, con predominio residencial popular, desarrollado de manera fundamental por agrupaciones de vivienda de tipo multifamiliar, donde predominan las casas a dos y tres niveles y los edificios de apartamentos de seis pisos.
- 3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Baja al momento de la visita técnica al predio.
- 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA: El predio objeto de avalúo se localiza en sector de estrato tres (3), mediante el Decreto 291 del 26 de junio de 2013, 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.
- 3.5 VÍAS DE ACCESO: Al sector se accede fundamentalmente desde la Avenida Ciudad de Cali, Avenida de las Américas, Avenida Calle 13, que a través de sus conexiones con el resto del eje vial arterial, permiten la conectividad del sector con el resto de la Ciudad.

3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector cuenta con disponibilidad y cobertura de redes de servicios públicos domiciliarios (Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas natural).

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, Modificación excepcional del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial POT; por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda, emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004, que para este predio reglamenta:



La franja de terreno objeto de avalúo hace parte integral del desarrollo Urbanístico, denominado URBANIZACIÓN PARQUES DEL TINTAL, aprobada mediante Licencia de Urbanismo con Resolución CU2-2001-021, de fecha 02 de febrero de 2001.

Según el plano CU2-K37/4-02, la franja de terreno objeto de avalúo corresponde a área de afectación vías plan vial.

Según el cuadro de áreas, la reserva objeto de avalúo se ubica en el Sector A, que presenta un área bruta de 123.479,26 m², de los cuales, 8.769,24 m² corresponden a reserva para área de afectación vías plan vial.

AREAS	GLOBAL		SECTOR A		ETAPA 1	
	M2	%	M2	%	M2	%
AREA TOTAL DEL TERRENO	104.001,00	100,00	112.438,28	107,14	34.101,77	30,63
AREA DE APLICACIONES VIAL PLAN VIAL	8.708,28	8,37	9.166,24	8,16		
TOTAL APLICACIONES	8.708,28	8,37	9.166,24	8,16		
AREA NETA URBANIZABLE	100.750,18	96,87	100,00	89,98	34.081,72	33,82
AREA VIAL LOCANOS (SPECIAL APPLICATIONS)	41.782,15	40,37	20.000,00	20,00	0.000,00	
AREA CONTROL AMBIENTAL (ALSO CORRECTIVE)	0.000,00	0,00	0.000,00	0,00		
AREA RESERVA OPA 2	50.851,04	48,80	40.000,00	35,58	0.000,00	
AREA 2 VIALOS MODERNOS	0,00	0,00				
AREA TOTAL RESERVAS Y DISTINTO SOBRE VIAL						
NETA URBANIZABLE	101.000,94	97,11	90.000,00	82,96	34.081,72	33,72
TOTAL AREA UPA	104.750,00	100,72	112.438,28	107,34	34.101,77	32,97

ESTRUCTURA NORMATIVA RESERVAS VIALES:

Decreto 190 De 2004:

Artículo 179. Normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva (artículo 160 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 138 del Decreto 469 de 2003).

Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante una curaduría urbana.

Así mismo mediante concepto 2-2016-06026 de fecha 15 de febrero de 2016, se señala: las zonas de reserva corresponden a una demarcación cartográfica de las zonas que a futuro podrán ser afectadas o adquiridas para la ejecución de obras o programas públicos. En este orden de ideas, las zonas de reserva no constituyen una limitación a la propiedad, por consiguiente, está permitida la expedición de licencias de urbanismo y/o construcción y de construcción de usos de comercio y servicios temporales sobre los predios incluidos dentro de la delimitación de la reserva.

Con respecto a las normas sobre usos, escala y edificabilidad que le son aplicables a los predios ubicados en zonas demarcadas de reserva, el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las Circulares 003 y 008 de 2005 señalan que tanto las licencias de urbanismo y/o construcción como las de construcción para usos de comercio y servicios temporales se deberán expedir con base en

las normas vigentes (v gr Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ).

De su parte, si los predios ubicados en zonas de reserva se encuentran en suelos de desarrollo sujetos a plan parcial, las zonas de reserva quedarán sometidas a las disposiciones normativas para el manejo e intervención que se indiquen en el respectivo decreto.

CONCLUSIÓN NORMATIVA:

En cuanto al predio objeto de avalúo se debe señalar que corresponde a una unidad jurídica independiente, que pese a que se describe en la Licencia de Urbanismo Resolución CU2-2001-021, de fecha 02 de febrero de 2001, de la Urbanización Parques del Tintal, esta se deriva del área bruta, sin hacer parte nunca del área neta, luego al no hacer parte del globo de terreno que hizo parte de las cargas y beneficios, y de no haber surtido un proceso urbanístico, le corresponde **el tratamiento de desarrollo**, luego bajo la luz del presente avalúo se analiza bajo este tratamiento y según este los lineamientos normativos que indica el **Decreto 327 de 2004** "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital".

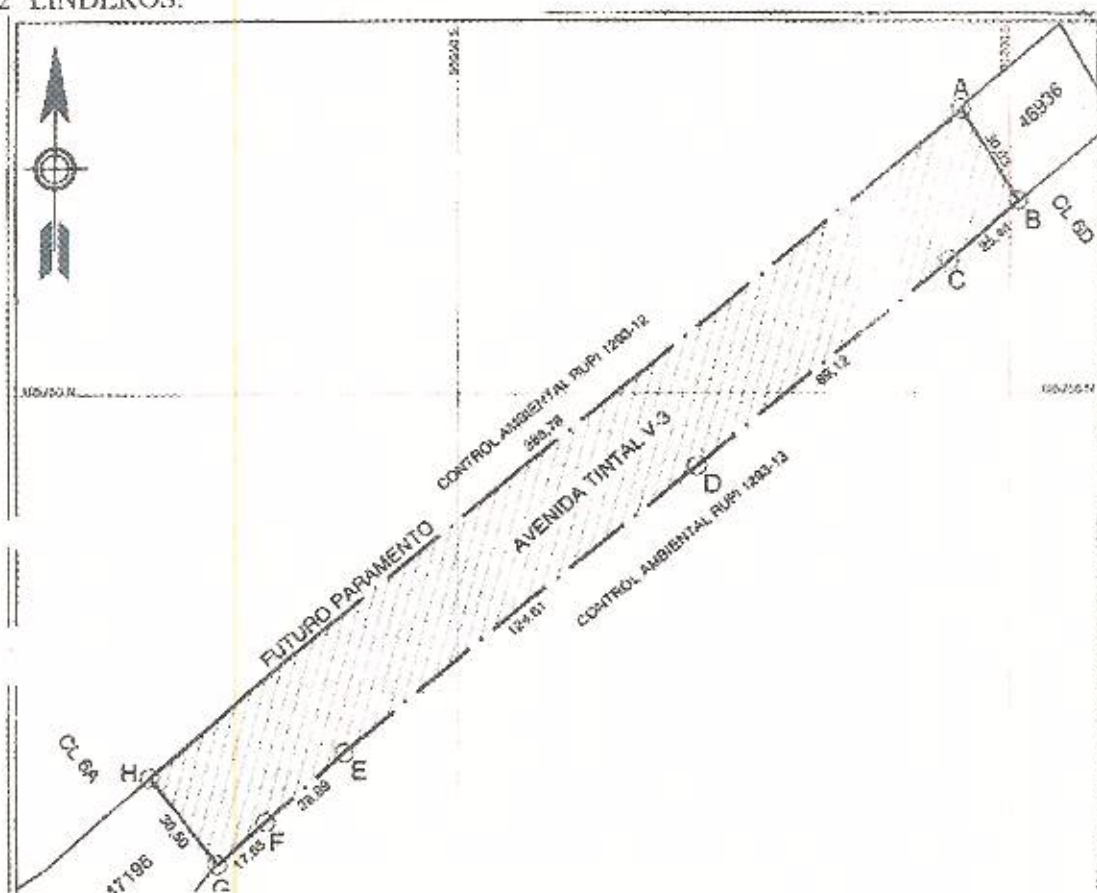
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN: Franja de terreno con disposición medianera.



Fuente: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/visor/Flex/index.html>

5.2 LINDEROS:



- Norte: En 288,78 metros, con control ambiental de la Urbanización.
- Sur: En 285,61 metros (suma varias longitudes), con control ambiental de la Urbanización.
- Oriente: En 30,03 metros, con el predio con RT 46936 (Calle 6D).
- Occidente: En 30,50 metros, con el predio con RT 47196 (Calle 6A).

Fuente: RT N° 47207 – IDU, elaborado en abril de 2017.

- 5.3 TOPOGRAFÍA: El inmueble objeto de avalúo presenta un relieve plano con pendientes inferiores al 3%.
- 5.4 FORMA GEOMÉTRICA: Trapezoidal
- 5.5 FRENTE: Es de 30,03 metros con la Calle 6D
- 5.6 FONDO: 287,2 metros (fondo promedio)
- 5.7 ÁREA TERRENO:

ITEM	ÁREA en m ²
ÁREA REQUERIDA	8.554,18
ÁREA TOTAL	8.554,18

Fuente: RT N° 47207 – IDU, elaborado en abril de 2017

- 5.8 SERVICIOS PÚBLICOS: No se evidencia acometidas de servicios públicos en el área de terreno.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- 6.1 DESCRIPCIÓN: No existe desarrollo constructivo en las superficies de terreno analizadas.
- 6.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN: No Aplica.
- 6.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL.: No aplica
- 6.4 OTROS: No presenta

7. MÉTODOS DE AVALÚO- CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En el presente avalúo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

7.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO: Para la determinación del valor comercial del terreno en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método (técnica) de Residual.

Para el efecto el Artículo 4º de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

“ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir, la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.”

Aplicación del Método: Para la aplicación de este método se parte del principio de mayor y mejor uso el cual se logra establecer a partir de evaluar las actuales condiciones de uso, actividad edificadora y proyectos en desarrollo en la zona.

ÁREAS DE URBANISMO			
1. ÁREA BRUTA DEL LOTE			8.554,18
2. RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES-AFECCIONES			-
a. RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL			-
b. ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL			-
c. OTRAS RESERVAS			-
3. ÁREA NETA URBANIZABLE m ²			8.554,18
4. ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES			7.948,88
5. ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			8.554,18
6. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS			2.592,52
a. CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS	17,07%		1.351,31
Grupos de parques			1.351,31
ZMPA válida como parque (máx. 30% de cesión para parques)			0,00
b. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PÚBLICOS	8,00%		683,94
c. VIAS LOCALES			0,00
d. CONTROL AMBIENTAL			605,99
7. ÁREA ÚTIL			5.961,66
8. ÁREA ÚTIL CONCESIÓN ADICIONAL PARA MAYOR EDIFICABILIDAD			5.243,11

En cuanto a edificabilidad se propone el producto inmobiliario mayor y mejor permitido al predio: (vivienda a 11 pisos)

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
		NO VIS	VIP
ÁREA ÚTIL		4.456,64	786,47
PORCENTAJE DE ÁREA ÚTIL		81%	15%
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO - ÁREA OCUPADA			
ÍNDICE DE OCUPACIÓN RESULTANTE	0,390	2.195,17	-
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO - EDIFICABILIDAD BÁSICA	0,300	2.221,09	-
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO - EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,000	6.843,34	-
EDIFICABILIDAD ADICIONAL	3,48	21.214,37	-
EDIFICABILIDAD TOTAL		21.214,37	-

El segmento de VIP no se desarrolla, sino se deja como carga al suelo.

CESIONES DE SUELO PARA ACCEDER A EDIFICABILIDAD ADICIONAL			
	m ² de constr. adicional por 1m ² de cesión	SUELO A CEDER	EDIFICABILIDAD ADICIONAL
CESIÓN DE SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25		
CESIÓN DE SUELO URBANO PARA LA CONFORMACIÓN DE LA MALLA VIAL ARTERIAL	4,80	-	0,00
CESIÓN DE SUELO URBANIZADO PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Estrato 1,2 o 3	30,00	718,551	14.371,02
CESIÓN DE SUELO URBANIZADO PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Estrato 4	16,09	-	0,00
CESIÓN DE SUELO URBANIZADO PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Estrato 5 o 6	14,00	-	0,00
CESIÓN ADICIONAL ADOPTADA PARA ACCEDER A MAYOR EDIFICABILIDAD		718,55	14.371,02

Para poder llegar al máximo de edificabilidad se cede área de suelo útil urbanizado, que para el estrato (3), que corresponde 1 sector en análisis, equivale a 20 metros más edificabilidad por cada metro cuadrado de suelo cedido.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0827
RT N° 47207

CÁLCULO DE INDICABILIDAD			
		NO VIS	VIS
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m ² (sin puntos fijos del 10%)		23.214,37	0,00
PUNTOS FIJOS (30%)	10%	2.321,44	-
CIRCULACIONES ADICIONALES (5%)	5%	1.060,72	-
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m ² (incl. P. fijos y Circ. Adic.)		24.396,52	0,00
Nº DE PISOS RESULTANTE		11,00	0,00
ÁREA VENDIBLE		21.214,37	0,00
NÚMERO DE UNIDADES		430,00	-
ÁREA POR UNIDAD (APTO)		49,34	0,00

Se tiene un proyecto de 11 pisos con unidades de apartamento de 49.30 m² de área privada

Se calcula el equipamiento comunal:

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EXIGENCIA TOTAL	100%	3.977,04	
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES mínimos 15%	15%	596,65	0,03
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS mínimo 40%	85%	3.381,04	0,03
EQUIPAMIENTO ESTACIONAMIENTOS NO VISITANTES	6%		0,00

Se formula la cantidad de cupos de parqueo que corresponde a una equivalencia de un parqueadero por cada dos unidades de vivienda para parqueos privados y un cupo de parqueo por cada 10 unidades de vivienda en parqueos de visitantes.

ESTACIONAMIENTOS DEMANDA C			
EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	1 a cada		
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS VIS	2		0
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES VIS	10		0
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS NO VIS	2,0	215	
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES NO VIS	10	43	
ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS			
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS NO VIS	4		0
ESTACIONAMIENTOS DE NO VISITANTES NO VIS	10		0
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS NO VIS	2,0	215	
ESTACIONAMIENTOS DE NO VISITANTES NO VIS	10	43	
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	-		
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS		258	-
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO		14	-
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO		244	-
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS			
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	17,5	245,00	0,00
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO	22,5	5.490,00	
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO ADICIONAL	22,5	0,00	-
HUELLA EDIFICIOS			
ÁREA SÓTANO BAJO HUELLA EDIFICIO		4.448,17	
ÁREA SÓTANOS FUERA DE HUELLA (PRIMER SÓTANO)		517,50	
ÁREA SÓTANOS FUERA DE HUELLA (SEGUNDO SÓTANO)		517,50	
NÚMERO DE SÓTANOS		2,00	

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0827 RT N° 47207

Se distribuye el total de parqueaderos entre la planta y dos sótanos, parte de los dos niveles de sótano se localiza fuera de la proyección de la huella del edificio, pero dentro del área útil del lote. Estas franjas de primer y segundo sótano fuera de huella, se costean por separado al valor m² de construcción del edificio.

Se formula ventas del proyecto:

Para la venta del producto principal se ha hecho consulta de proyectos en el sector o sectores próximos comparables, obteniendo:

PROYECTO	DIRECCIÓN	ÁREA CONSTRUC- TA	ÁREA PRIVADA	VALOR TOTAL	Nº GARAJES	VL. GARAJE	Nº DEPARTOS	VL DEPARTO	VALOR UNIDAD	DEPARTOS DE PARQUEEROS	CONSTRUCTORA	HECJA CAPTURA
FINANCO DE ALSAOLA SUJICO	CL 15A 230 11	5,20	31,19	\$ 393.132.000,00	1	\$ 22.000,00	1	\$ 2.200,000	\$ 73.620,00	1 POR APARTAMENTO	ALSAOLA CONSTRUCCIONES	100-17
CASTILLA - SOLERO	AV. CALI 17 11	52,04	45,84	\$ 352.745.000,00	1	\$ 22.000,00	1	\$ 2.200,000	\$ 1.500,00	1 POR APARTAMENTO	MARVAL	100-17
CASTILLA - PARTI ALTA MUDVAL	AV. CALI CALLE 19	10,87	39,73	\$ 245.050.000,00	1	\$ 22.000,00	1	\$ 2.200,000	\$ 1.211,81	1 POR APARTAMENTO	MARVAL	100-17
		58,91	116,76	\$ 990.927.000,00	1	\$ 22.000,00	1	\$ 2.200,000	\$ 1.712,21	1 POR APARTAMENTO	CONESA RAYON H	100-17
PROMEDIO		3,473,235	3,473,235	3,200,000								
DEVIACION ESTÁNDAR				708,46								
COEFICIENTE VARIACION				21,97%								
LIMITE SUPERIOR				3.908,46%								
LIMITE INFERIOR				3,165,06%								

Luego este valor adoptado de ventas se plantea así en el ejercicio:

ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR Nº APARTAMENTO		\$ 3.270.000,00	\$ 0,00
VALOR POR UNIDAD DE APARCAMIENTO		\$ 176.001.000,00	\$ 0,00
TOTAL VENTAS APARTAMENTOS		\$ 75.735.288.048,00	\$ 0,00
VALOR UNIDAD ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTOS		\$ 2.200.000,00	\$ 0,00
VALOR UNIDAD ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS		\$ 22.000.000,00	\$ 0,00
TOTAL VENTAS ESTACIONAMIENTOS		\$ 4.220.000.000,00	\$ 0,00
SUBTOTAL VENTAS		\$ 80.465.288.048,00	\$ 0,00
TOTAL VENTAS			\$ 80.465.288.048,00

Y se analiza el costo del mismo proyecto:

ANÁLISIS DE COSTOS			
COSTO TOTAL M ²		\$ 41.775.214,694,73	\$ 0,00%
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN		\$ 40.021.452.848,23	\$ 0,00%
COSTO PLACA DE ESFACTONAMIENTOS EN PRIMER PISO	\$ 170,467	\$ 43.969.341,50	\$ 0,00%
COSTO M ² DE SOTANO ADICIONAL (PRIMER NIVEL DE SOTANO)	\$ 931,888	\$ 481.792.500,00	\$ 0,00%
COSTO M ² DE SOTANO ADICIONAL (SEGUNDO NIVEL DE SOTANO)	\$ 1.669,040	\$ 828.091.000,00	
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 41.775.214.694,73	\$ 0,00%
		51,92%	0,00%
IMPUESTO DE LINEACION URBANA	2%		\$ 1.257.356.440,54
LICENCIA CURADURIA CARGO PLO			\$ 298.478,00
LICENCIA CURADURIA			\$ 31.988.096,33
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO	4,89%		\$ 804.652.880,48
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN	18,80%		\$ 4.177.521.468,47
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2,37%		\$ 990.972.588,03
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		\$ 2.041.632.201,29
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,59%		\$ 1.879.884.660,81
COSTOS FINANCIEROS	2,49%		\$ 2.003.583.672,40
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	1,89%		\$ 2.413.958.641,44
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 15.566.851.121,70
VALOR M ² URBANISMO			\$ 106.000,00
CARGAS - URBANISMO			\$ 906.743.080,00
TOTAL COSTOS			\$ 58.248.808.886,43
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			72,39%

Luego de descontar la utilidad del proyecto, se llega al valor global del lote de terreno:

UTILIDAD SOBRE NO VIS	24,00%		\$ 11.265.146.326,72
UTILIDAD SOBRE VIS	24,00%		\$ 4,00
VALOR LOTE	23,61%		\$ 10.951.338.834,85
VALOR M ² TERRENO UTIL.			2.088.210,93
VALOR M ² TERRENO BRUTO			1.280.232,45
VALOR UNITARIO PARA M² DE TERRENO SOBRE ÁREA BRUTA			\$ 1.280.000,00

Que corresponde a \$10.951'338.834,85, que equivale en área bruta a \$1'280.232.45, que en cifra redondeada a miles equivale a \$1'280.000 por m². Valor que se adopta.

- 7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: No aplica.
- 7.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: No aplica.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración 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.

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

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

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

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

Las condiciones de accesibilidad a la zona como son: la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo la disponibilidad de transporte público que 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, definiéndolo como en tratamiento de desarrollo.

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

El área de terreno ha sido tomada del registro topográfico suministrado por el IDU (RT47207).

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

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

9. RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: AK 89 6A 99

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	m2	8.554,18	\$ 1.280.000	\$ 10.949.350.400
AVALÚO TOTAL				\$ 10.949.350.400

SON: DIEZ MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

FECHA: 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017

ELABORADO POR:


YONNY SILVA BARACALDO
Profesional Avaluador

Va. Bo. July Marcela Rodríguez Mustafá 
Profesional Control de Calidad 

Nota: El presente informe sustituye y reemplaza en todas sus formas, el de fecha 15 de septiembre de 2017.



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0827
RT N° 47207**

ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO
OFERTAS DE PROYECTOS
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN
RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info Linea 196
www.catastrobogota.gov.co

05-01-FR-07
V.3

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

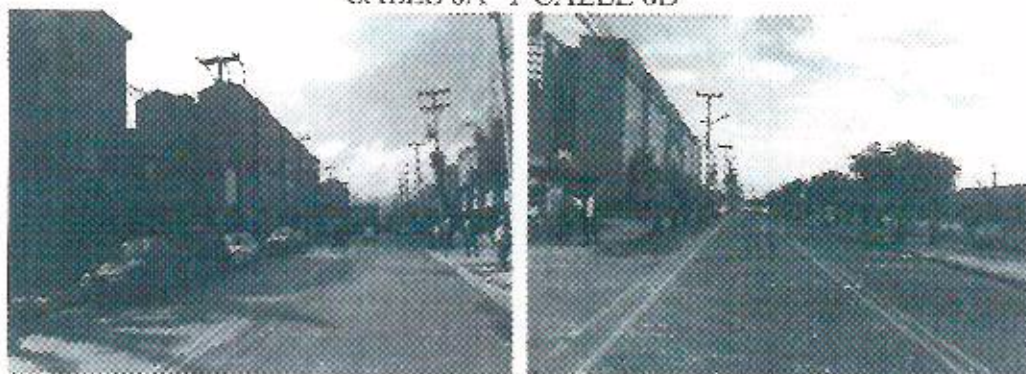


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
ESTRATEGIA
Unidad Administrativa Especial para
la Nueva Ciudad

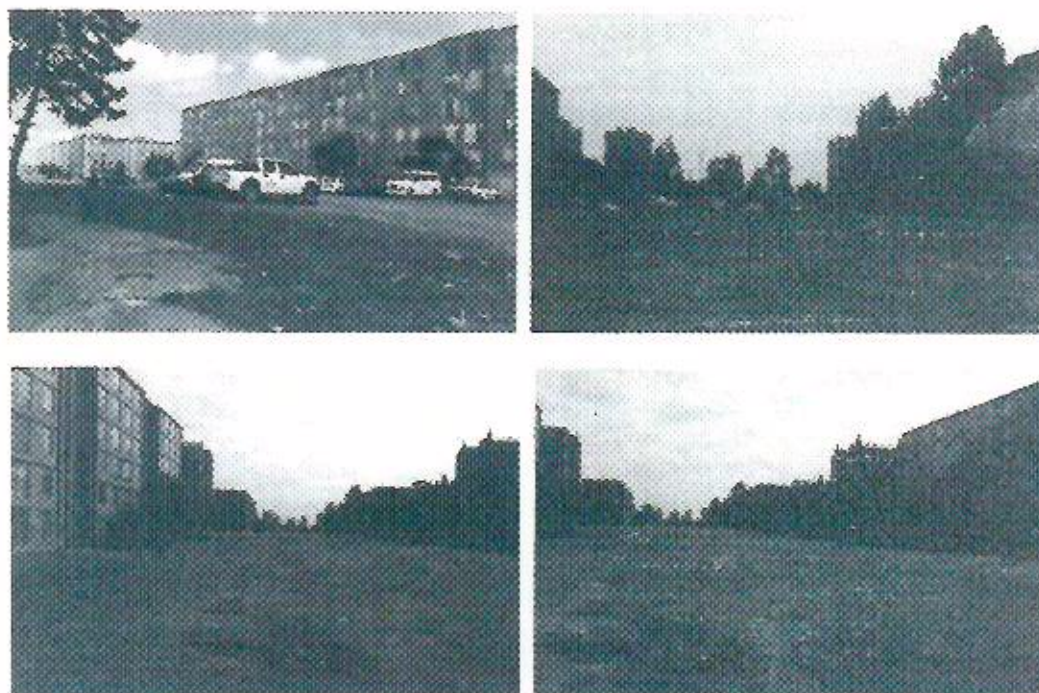
REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017-851024	Nomenclatura AK 89 6A 99
Fecha Visita	14/07/2017	Código Sector 006516039900000000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo 2017-0827

CALLE 6A Y CALLE 6D



VISTA FRANJA DE TERRENO



Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info. Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

03-02-FR-37
V 1.1

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0827
RT N° 47207

ANEXO MERCADO APARTAMENTOS - PROYECTOS NUEVOS

PROYECTO	DIRECCIÓN	ÁREA CONSTRUC. A	ÁREA PREVISTA	VALOR TOTAL	Nº. GABAJES	VB. GABAJE	Nº. DEPRECIATIVOS	VB. DEPOSITO	VALOR UNITARIO	IDENTIDAD DE PARCELA/GABAJES	CONSTRUCTORA	FECHA CAPTURA
LARES FONTEBON II	Calle 16, 91105	57,84	60,29	\$ 181.608.186,00	0	\$ 22.000.000	0	\$ 2.000.000	\$ 3.687.730	1 POR CADA 2 APARTAMENTOS	CONSTRUCTORA LARES	sep-17
PONARES DE ALSACIA	CL 13A 82B 31	59,16	52,08	\$ 200.155.040,00	1	\$ 20.000.000	0	\$ 2.000.000	\$ 3.478.100	1 POR APARTAMENTO	ALBACIK CONSTRUCCIONES	may-17
BURGOS CASTILLA	AC CALI CL 8	51,64	43,84	\$ 180.192.000,00	1	\$ 20.000.000	6	\$ 2.000.000	\$ 3.507.070	5 POR APARTAMENTO	IMARVAL	ago-17
TOLEDO CASTILLA	AC CALI CL 8	66,07	59,53	\$ 215.166.000,00	1	\$ 20.000.000	6	\$ 2.000.000	\$ 3.244.851	1 POR CADA 2 APARTAMENTOS	IMARVAL	sep-17
LARES FONTEBON II	Calle 16, 91105	68,00	46,20	\$ 158.602.720,00	0	\$ 20.000.000	0	\$ 2.000.000	\$ 3.508.910	1 POR CADA 2 APARTAMENTOS	CONSTRUCTORA LARES	sep-17
CASTILLA NUEVA I	AV C CALI CALLE 16	48,66	51,50	\$ 229.406.000,00	1	\$ 22.000.000	0	\$ 2.000.000	\$ 3.528.190	1 POR APARTAMENTO	COMINSA RAMON H	sep-17
PROMEDIO		3.568,654	3.570,900	3.570.900								
DESVIACION ESTANDAR		245,863										
COEFICIENTE DE VARIACION		6,97%										
LÍMITE SUPERIOR		3.817,510										
LÍMITE INFERIOR		3.319,789										

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

05-01-FR-07
V3

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO URBANO

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0827
RT 47207- IDU

II. AVALUO INDEMNIZACION

1. INFORMACION GENERAL			
Dirección	AK 89 6A 99	CHIP	AAA0164CYJZ
Registro Topográfico	47207	Código Sector	006516 03 99 000 00000
Tipo Inmueble	Franja De Terreno	Matricula Inmobiliaria	050S1460641
2. DAÑO EMERGENTE			
ITEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 203.429.397
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 0
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$ 0
2.4 - Gastos de Publicidad			\$ 0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$ 0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$ 5.369.610
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$ 0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de reemplazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
AVALUO DAÑO EMERGENTE			\$ 208.799.007
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
AVALUO LUCRO CESANTE			\$ 0
4. AVALUO INDEMNIZACION			
4.1 TOTAL AVALUO INDEMNIZACION			\$ 208.799.007
Son:	DOSCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: 0			

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), por lo tanto, la UAECU no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 21 de Septiembre de 2017

Elaborado por:

YONNY SILVA BARACALDO

Profesional Avaluador

Verbo. Profesional Control de Calidad: Juby Marcela Rodríguez Mustafá

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info. Línea 195
www.catastrohogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0827
RT 47207- IDU

II RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ITEM	SUBTOTAL
AVALUO INMUEBLE	\$ 10.949.350.400
TOTAL AVALUO (TERRENO + CONSTRUCCION)	\$ 10.949.350.400
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 208.799.007
TOTAL AVALUO INDEMNIZACION	\$ 208.799.007
TOTAL AVALUO COMERCIAL	\$ 11.158.149.407

OBSERVACIONES: 0

Son: ONCE MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SIETE PESOS MODERNA CORRIENTE

Fecha: 21 de Septiembre de 2017

MARIA ISABEL COGUÁ MORENO
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA (E)

VoBo. Profesional Control de Calidad: July Marcela Rodríguez Mustafá

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

Av. Cra 30 No 25 -- 50
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
1988
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Urbano

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0827
RT 47207- IDU

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

Dirección	AK 89 6A 99		
Chip	AAA0164CYJZ	Registro Topografico	47207
Avalúo Comercial		\$ 10.949.350.400	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACION			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 32.848.051
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 6.241.130
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.500	\$ 42.000
IVA Copias (19%)			\$ 7.980
No de Copias	2		\$ 99.960
Gastos Escrituración			\$ 39.189.141
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 39.189.141
Total Gastos de Escrituración			\$ 39.189.141
REGISTRO			
Gastos de registro (0,5%)			\$ 54.746.752
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 54.746.752
Total Gastos Registro			\$ 54.746.752
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 109.493.504
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 109.493.504
Total Gastos Beneficencia			\$ 109.493.504
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 203.429.397

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0776 del 29 de enero de 2017)
Ley 1697 del 2012

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, párrafo 2 de la Ley 588 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre el valor de los bienes objeto de enajenación - Resolución Igrz 0898/2014

CALCULO GASTOS DE DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS

Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión Residencial	0	\$ 180.881,00	\$ 0
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de abastecido desde la red, incluye excavación, retiro de manopuñ y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de arden y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. ANDEN EN CONCRETO O TABLETA	0	\$ 112.010,00	\$ 0
	Suministro tapón macho de lg 6"	0	\$ 60.610,00	\$ 0
Gas Natural	Suspensión definitiva 3014	0	\$ 157.428,00	\$ 0
TOTAL GASTOS DE DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS				\$ 0

Nota:

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (S&W) reguladas por la CREG - Enero 2017
Acueducto: Resolución 6188 de CIOU-2013 - EAAB y Resolución IDU de 25/05/2016
Gas Natural: Certificación Mediana IDU - Junio 2017

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7800 - Info Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
NACIONAL
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrito

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0827
RT 47207- IDU

ANEXO 2. GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO, PUBLICIDAD,
BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL Y TRÁMITES

Dirección	AK 89 6A 99		
Chip	AAA0164CYJZ	Registro Topográfico	47207

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

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

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

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

Fuente:

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

ITEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje		0	\$ -	-
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$ 0

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ITEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 21.478.440	\$ 58.845,04	91,25	\$ 5.369.610
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 5.369.610

Fuente:

Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital

Nota:

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de Julio hasta el 30 de Septiembre, se reconocera el 25% del impuesto predial.

CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURIA)

ITEM	DESCRIPCION	Subtotal
Factura SDP	0	0
Factura Curaduria	0	0
TOTAL GASTOS DE TRAMITES (SDP y/o CURADURIA)		\$ 0

Fuente:

Factura No.

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel. 234 7600 - Info: Línea 196
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Urbano

**INFORME TECNICO AVALUO COMERCIAL No. 2017-0827
RT 47207- IDU**

**ANEXO 3. GASTOS DE ADECUACION INMUEBLE DE REEMPLAZO,
ADECUACION AREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE
TERMINACION DE CONTRATOS**

Dirección	AK 89 6A 99		
Chip	AAA0164CYJZ	Registro Topográfico	47207

CALCULO GASTOS DE ADECUACION INMUEBLE DE REEMPLAZO

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACION INMUEBLE DE REEMPLAZO				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO GASTOS DE ADECUACION AREAS REMANENTES

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACION AREAS REMANENTES				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACION DE CONTRATOS

ITEM	DESCRIPCION	Subtotal
Sanciones	0	0
Indemnizaciones	0	0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACION DE CONTRATOS		\$ 0

Fuente: Contrato / Resolución

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - info Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



AL CALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
Catastro Bogotá

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0827
RI 47207- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	AK 89 6A 99		
Chip	AAA0164CYJZ	Registro Topográfico	47207

LUCRO CESANTE

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCION	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCION	Valor Diario	No. Dias	Subtotal
IMPUESTO	\$ 0,00	0,0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 0

Fuente:

0

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS

INGRESOS			
DESCRIPCION	Ingresos mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCION	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS			\$ 0
UTILIDAD MENSUAL			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$ 0

Fuente:

0

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

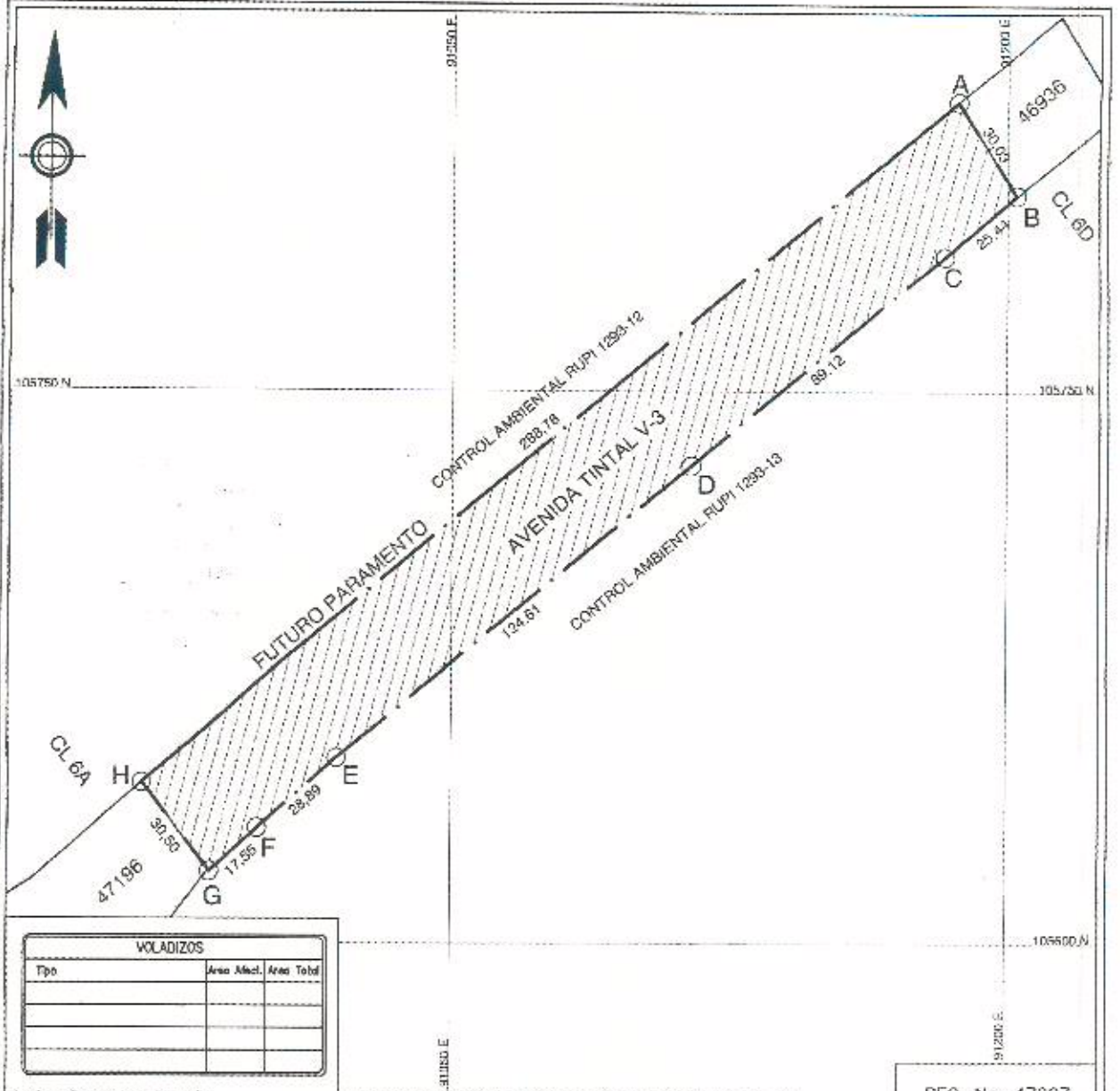
PRESUPUESTO TIPOLOGIA EDIFICIO

Edificio para VIVIENDA 12 pisos , 2 sótanos, estructura Industrializada tipo Túnel, 2 ascensores, 8 unidades de VIVIENDA por planta de 55 m2 de construcción, 1,5 baños, cocina, 2 habitaciones, acabados típicos del puntaje de Tipo 3, Cubierta en placa.

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 93.004.052,76
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 1.899.868.926,17
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 122.793.762,93
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 3.116.532.356,62
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 157.343.161,92
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 444.756.139,90
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 930.858.955,19
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ 416.995.032,56
9,00	CUBIERTAS	\$ 165.419.349,12
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 801.414.390,36
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 676.064.530,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 162.862.063,20
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 151.868.202,40
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 2.676.168,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 180.246.647,04
16,00	CERRAJERIA	\$ 35.536.071,00
17,00	EXTERIORES	\$ 2.453.584,17
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 207.318.639,60
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 157.954.389,16
Valor total costo directo		\$ 9.725.966.422,11
Valor metro costo directo		\$ 1.372.948,39

COSTO PRIMER SOTANO ADICIONAL: \$931.000 por m2 (costos UAECD)

COSTO SEGUNDO SOTANO ADICIONAL: \$1'600.000 por m2 (costos UAECD)



VOLADIZOS		
Tipo	Area Afect.	Area Total

Anula y Reemplaza el Reg. No. PLANO URBANIZACIÓN PARQUES DEL TINTAL CU2-K37/4-02 REG. No. 47207

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

AV. TINTAL (AK 89) DESDE AV. MANUEL CEPEDA VARGAS HASTA AV. ALSACIA (AC12)

Dirección AK 89 6A 99 Propietario U.C.N. SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A O U.C.N. FIDUCIARIA S.A O FIDU U.C.N. S.A.

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m ²)	TOTAL (m ²)
AVENIDA TINTAL V-3	8.554,18	8.554,18
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m²)		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-E-F-G-H-A)	8.554,18	8.554,18
TOTAL (A-B-C-D-E-F-G-H-A)		8.554,18
SOBRANTE (I)		0,00

INFORMACIÓN PREDIAL	
CNP	AAA0154CYJZ
Código de Sector	0085-6036900000000
Cedule Catastral	2052030-0800000000
Matricula Inmobiliar	50001460641

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	105829,15	91186,68	30,63
B	105803,88	91202,47	25,44
C	105787,01	91193,23	89,12
D	105729,85	91114,85	124,61
E	105650,43	91078,83	28,89
F	105631,14	90947,31	17,55
G	105619,44	90984,24	30,50
H	105643,51	90965,50	30,50
A	105829,15	91186,68	200,76

Dibujo: Ing. Alvaro Andrés Bernal T. Sc.
 Levantó: DTDP

Escala: 1 : 1500
 Fecha: Abril 2017
 Revisó: Ing. Blanca Lilia Ortega S.

Vo. Bo. Arq. Luis Fernando Torres

