




FORMATO			 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto de Desarrollo Urbano	
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
Nombre del funcionario que realiza la verificación: <u>Oswaldo de Jesús Saavedra C.</u> Empresa Contratista: <u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u> Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: <u>50672A</u> Fecha: <u>10-may-21</u>				
Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información: <i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i>				
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)		X	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		X	
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Método de avalúo según Resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas.	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimación del coeficiente de asimetría		X	
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		

FORMATO			 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano	
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
30	Número de pisos de la construcción.	X		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		X	
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X		
OBSERVACIONES				
<p>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</p>				
<p>Fecha solicitud revisión: <u>N/A</u></p> <p>Fecha recibo revisión: _____</p> <p>Fecha solicitud impugnación: _____</p> <p>Fecha recibo impugnación: _____</p>				

CÓDIGO	FORMATO	VERSIÓN	
FO-AC-029	RECEPCIÓN DE REQUERIMIENTOS CIUDADANOS	2.0	ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel.: 3386660-3387555-3412214 -Fax 4443037		RADICADO IDU No 20215260720172 	
Fecha de Radicado:	2021-05-03	Canal de recepción:	Virtual
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DIS TRITAL ()	C.C / NIT:	
Dirección de correspondencia:	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TO RRE B PISO 2 - lbaron@catastrobogota.gov.co (D.C./BOGO	Teléfonos:	2347600
Nombre Ciudadano (a):	-.-	C.C / NIT:	
Dirección de correspondencia:	-.-	Teléfonos:	
Cta / Contrato / RQ:	2021EE14351	Sector:	
TRD:	//	Causal/Tipología:	/

Descripción del requerimiento: RESPUESTA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL 2020- 457 RT 50672A RADICADO CLIENTE 202132505 63461

Atendido por:	Punto de atención:
ALAS DE COLOMBIA - MARY YENSI BARRAGAN	

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 28-04-2021 08:59:02

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE14351 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: Respuesta Revisión de Avalúo: 2021-457 Rad.UAEC.D. 2021ER8798

OBS: Rad. 20213250563461

Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2020- 457 RT 50672A
Radicado Cliente 20213250563461
Radicado UAEC.D 2021ER8798

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

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2020- 457 del predio identificado con RT 50672A, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 50672A

SOLICITUD 1

Corrección técnica de indemnización. Validar cálculo de indemnización	Incluir el reconocimiento del impuesto predial, teniendo en cuenta que el avalúo es del 9 de marzo de 2021.
-----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

RESPUESTA 1. Se realiza ajuste solicitado. Se remite nuevamente el informe de daño emergente y lucro cesante en siete (7) folios.

Cordialmente,

Firmado digitalmente

por LUZ STELLA

LUZ STELLA BARON CALDERON

Subgerente Información Económica

lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: JOHN FERNANDO MARTIN QUIROZ

Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Anexo: Lucro

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 17-03-2021 15:09:12

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE9265 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 50672A Rad.UAECB. . Proyecto Avenir

OBS: Rad.20203250689891 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2021-457

Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Avenida Carrera 68 Contrato 1547- 2018

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1547-2018 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
50672A	2020- 457	2020- 831011	AK 68 28 59 SUR	2020ER19123

Cordialmente,

Firmado digitalmente

por LUZ STELLA

BARON CALDERON
LUZ STELLA BARON CALDERON

Subgerente Información Económica

lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: MARIA OTILIA ADAN BARRETO *Maria Otilia Adan Barreto*

Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ *Maria Isabel Ortiz Fernandez*

Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574



2020 - 457

RT No 50672A

DIRECCIÓN INMUEBLE

AK 68 28 59 SUR



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA**

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
- 1.2. RADICACIÓN: 2020 - 831011 del 26 de Octubre de 2020
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0049XAKL
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 004542710100000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004542 - ALQUERIA LA FRAGUA NORTE
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 24/11/2020

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

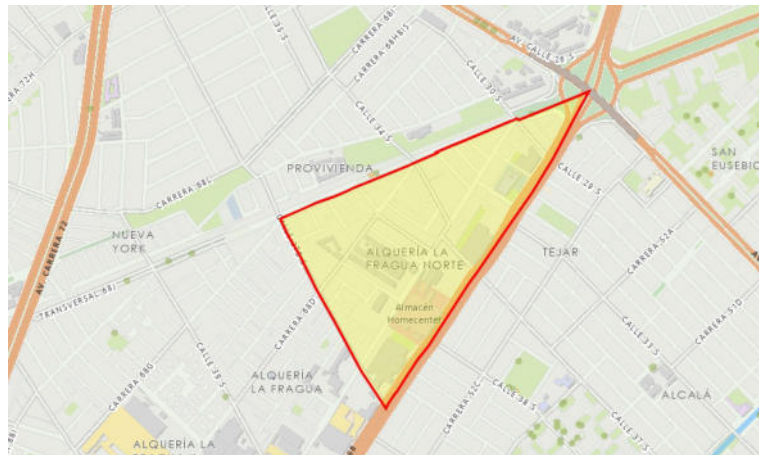
- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40305521

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 50672A de diciembre de 2019.
AREAS	Registro topográfico No. 50672A de diciembre de 2019.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2020 - 831011

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Alquería La Fragua Norte, se ubica en la localidad octava (8) Kennedy, de la ciudad de Bogotá D.C, limita con:

- Por el norte: Con la Avenida Ferrocarril del Sur (TV 53), el sector catastral Corredor Ferreo del Sur (004572).
- Por el oriente: Con la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68), los sectores catastrales El Tejar (004408), La Alquería (004409).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

- Por el occidente Con la Avenida Ferrocarril del Sur (TV 53), el sector catastral Corredor Ferreo del Sur (004572).
- Por el sur: Con la Calle 37B Sur (CL 37B S), el sector catastral Alqueria La Fragua (004543).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial desarrollada en viviendas Unifamiliares de 2, 3 y 4 pisos de altura, con comercio desarrollado en los primeros pisos y especialmente sobre el corredor de la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68). Se destacan sitios de interés como la Cámara de Comercio de Bogotá, el Almacén Home Center Constructor Sodimac Corona y el Almacén de grandes superficies Metro. Adicionalmente, cuenta con la presencia de algunos establecimientos de Salud y laboratorios farmacéuticos como Chalver.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector está completamente consolidado en el área de actividad de bodegas y comercio; así como algunas zonas residenciales, en la actualidad en el sector se observa una actividad edificadora media, se presentan algunas construcciones nuevas y el mantenimiento o enlucimiento de algunas construcciones.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral Alquería La Fragua Norte se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2) y tres (3), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Al sector y al predio se puede acceder por la Avenida Carrera 68 o Avenida del Congreso Eucarístico por donde circula el transporte público y particular, corresponde a la malla vial arterial de cuatro (4) calzadas ocho (8) carriles con separador central, la Avenida Primero de Mayo o AC 26 Sur que corresponde a la malla vial arterial de dos (2) calzadas y dos (2) carriles con separador central comunicándose con cualquier punto de la ciudad en buen estado de conservación. Adicionalmente, cuenta con la Cl 37 B Sur que corresponde a una

calzada de doble sentido en mal estado de conservación.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. 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

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 251 del 2005 - UPZ 45 Carvajal
ÁREA ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con actividad económica en la vivienda
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
MODALIDAD	con densificación moderada
SECTOR NORMATIVO	4
SUBSECTOR USO	I (Uno)
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
ALTURA MÁXIMA	Tres (3) Pisos.
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE OCUPACIÓN	0,75
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	2,5
ANTEJARDÍN	No se exige, aplica Nota 2

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

AISLAMIENTO LATERAL	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2016, norma común a las UPZ
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

5.1. USOS PRINCIPALES

Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Equipamientos colectivos (Educativo de escala zonal, Cultural de escala zonal, Salud de escala zonal, Bienestar social de escala zonal, Culto de escala zonal, deportivos y recreativos de escala zonal), comercio de escala zonal y vecinal A, servicios urbanos Básicos (defensa y justicia de escala zonal, Administración Pública de escala zonal), servicios empresariales (financieros de escala zonal), y servicios personales (alimentarios de escala zonal, servicios profesionales especializados de escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento masivo de escala zonal).

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Equipamientos colectivos (Educativo de escala urbana, Cultural de escala urbana, Salud de escala metropolitana y urbana, Bienestar social de escala urbana), Servicios Empresariales (financieros de escala urbana, empresas e inmobiliarios de escala urbana, servicio de logística de escala urbana), Servicios personales (parqueaderos de escala urbana), servicios de alto impacto (servicios técnicos especializados de escala zonal, automotores y venta de combustible de escala urbana, servicios de diversión y espaciamiento de escala urbana), Comercio (almacenes y supermercados, centros comerciales área mayor a 2000 m² y menor a 6000 m² de escala urbana, Comercio Pesado de escala urbana.)

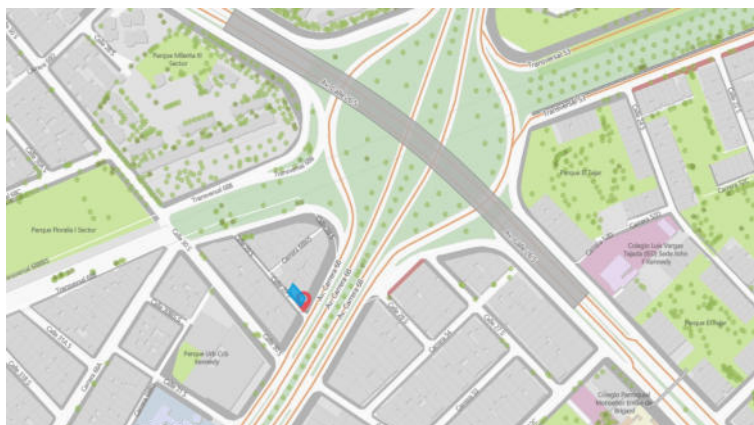
5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio se encuentra en el desarrollo urbanístico Urbanización Los Ángeles, e incorporado en el plano 447/4-1, mediante resolución 262 del 17 de enero de 1963 y hace parte de la legalización del desarrollo urbanístico la Alquería La Fragua, incorporado mediante plano B8/4-21, mediante resolución 1222 del 09 de septiembre de 1993.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio se localiza sobre la AK 68, entre la CL 29 Sur y la CL 28 Sur, es de ubicación esquinero.



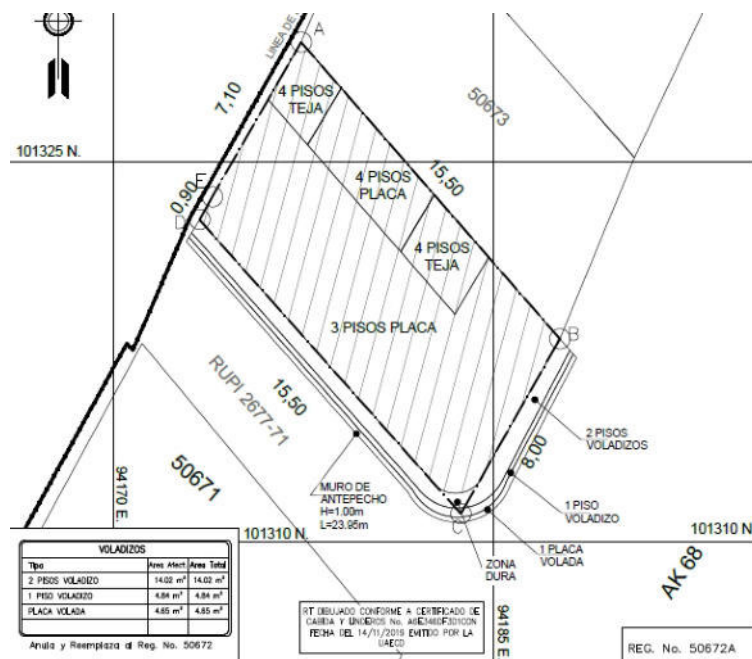
6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: En 15,50 m, con el predio identificado con el RT N° 50673.
- Sur: En 15,50 m, con la calle 29 Sur (CL 29 s).
- Oriente: En 8,00 m, con la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68).
- Occidente: En 7,10 m, con el predio 02 de la Mz Catastral 004542 71.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

en 7,82 m, con la AK 68.

6.6. FONDO

15,40 m, en promedio.

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	117.40
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	117.40

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Se trata de un predio que presenta una construcción en cuatro (4) pisos altura, el predio presenta con frente sobre la AK 68, destinado al uso comercial y residencial.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Columnas y vigas en concreto.
CUBIERTA	Placa en concreto con tableta de gres y teja de fibrocemento.
ACABADOS	
FACHADA	Presenta enchape en tableta de cerámica.
MUROS	Pañetados y pintados
DESCRIPCIÓN PISOS	Tableta de cerámica, tableta de tráfico pesado de tipo comercial, tableta de tipo granito en áreas comunes.
CIELO RASO	Placa entrepiso pañetada y pintada.
COCINA	Piso 1: No presenta. Piso 2: Presenta dos de tamaño pequeña. Cocina 1: cocina integral con gabinetes de madera formica, estufa, horno y campana extractora, mesón en mármol y lavaplatos de acero inoxidable, muros y pisos enchapados

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

	<p>en su totalidad, . Cocina 2: Cocina semi-integral con gabinetes de madera formica, mesón en acero inoxidable, muros y pisos enchapados en su totalidad en tableta cerámica..</p> <p>Piso 3: Presenta dos de tamaño pequeña. Cocina 1 y 2 :Cocina semi-integral con gabinetes de madera formica, mesón en acero inoxidable, muros y pisos enchapados en su totalidad en tableta cerámica.</p>
BAÑO	<p>Piso 1: presenta un de tamaño pequeño, se encuentra enchapado en su totalidad.</p> <p>Piso 2: presenta dos de tamaño pequeño, se encuentran enchapado en su totalidad, cuenta con mobiliario de linea media (sanitario, ducha, lavamanos), con divisiones de baño.</p> <p>Piso 3: presenta dos de tamaño pequeño, se encuentran enchapado en su totalidad, cuenta con mobiliario de linea media (sanitario, ducha, lavamanos), con divisiones de ducha en acrílico con perfilería en aluminio.</p>
PUERTAS INTERNAS	De madera y algunas metálicas.
PUERTAS EXTERNAS	El ingreso a las viviendas de cada piso cuenta con puertas metálicas, el local cuenta con rejas metálicas tipo cortina.
VENTANERIA	Marcos metálicos con vidrios incoloros.
ENTREPISO	Placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Excelente
DISTRIBUCIÓN	<p>El primer piso presenta un local comercial, un área adecuada para deposito y baño.</p> <p>El segundo piso presenta dos apartamentos cada uno con sala, comedor cocina, baño, dos habitaciones, y zona de lavandería.</p> <p>El tercer piso presenta dos apartamentos cada uno con sala, comedor cocina, baño, dos habitaciones, y zona de lavandería.</p> <p>El cuarto piso es una terraza en la cual se encuentra un área bajo cubierta adecuada para zona de lavandería.</p>
EDAD (Vetustez)	37 años aproximadamente para los piso 1 y 2. 17 años aproximadamente para los pisos 3 y 4.
REMODELACIONES	El predio cuenta con remodelaciones de hace 2 años.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCIÓN PISO 1 AL 2	37	261.7	261.7	0	261.7
CONSTRUCCIÓN PISO 4 (ZONA DE ROPAS)	17	27.78	27.76	0	27.76
CONSTRUCCIÓN PISO 3	17	121.67	121.67	0	121.67

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
MURO ANTEPECHO	M2	23.95
PLACA VOLADA	M2	4.65
ZONA DURA	M2	0.57

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 la determinación del valor de m2 de terreno, se aplico 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 busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial"

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor de la construcción se aplicó el método de Costo de Reposición según la Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 3o. 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..."

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para la determinación del valor de la construcción se aplicó el método de Costo de Reposición según la Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 3o. 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..."





9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Se realizó un estudio de mercado con predios en oferta de similares características físicas en el mismo sector catastral y en sectores aledaños, a los que se les descontó el valor de la construcción, a los valores resultantes por m2 de terreno se les realizó un análisis, según lo contemplado en el Artículo 11° 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 realizado se enfocó en la búsqueda de inmuebles en el sector de La Alquería la Fragua Norte (004542) sobre el eje comercial de la AK 68. Toda vez que no se encontró ninguna oferta comparable, ubicada sobre la AK 68, se extendió la búsqueda hacia la parte interna del sector, encontrando así un total de cuatro (4) ofertas de predios en venta:

DATO	DIRECCIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	AREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	FOTO
1	CL 36A SUR 68D 23 0045421930 ALQUERIA LA FRAGUA NORTE	\$390.000.000	85,80	\$2.932.890	209,00	\$662.000	30113558408	LUZ MARINA GODOY	20/11/2020	
2	KR 68F 3TD 22 004543 81 31 ALQUERIA LA FRAGUA	\$390.000.000	80,80	\$2.904.809	227,70	\$682.000	3017124456 6212318	MARLENE BENITEZ	20/11/2020	
3	KR 68F BIS A 36A 19 SUR 0045421813 ALQUERIA LA FRAGUA NORTE	\$345.000.000	82,50	\$3.073.101	131,80	\$694.000	3115601852 2521436	MARIA EUGENIA	20/11/2020	
4	DG 34SUR # 68C- 59 004542 15 14 ALQUERIA LA FRAGUA NORTE	\$390.000.000	77,10	\$3.096.986	270,04	\$560.000	3213770000	ANA	20/11/2020	

PROMEDIO	\$3.001.947
DESVIACION ESTANDAR	\$97.125
COEFICIENTE DE VARIACION	3,24%
LIMITE SUPERIOR	\$3.099.071
LIMITE INFERIOR	\$2.904.822

Luego de hacer la depuración de las ofertas y hacer el respectivo descuento de los valores correspondientes a las construcciones presentes en cada predio, se procedió aplicar un análisis estadístico, obteniendo un valor promedio de terreno de \$3.001.947/m², con una desviación estándar de \$97.125/m² y un coeficiente de variación de 3.24%.

Ya que no se encontraron de predios en oferta sobre el corredor de la AK 68 en el barrio la Alquería La Fragua Norte, para poder determinar una tendencia en el valor de terreno, por lo tanto, se procedió a analizar la relación porcentual que hay entre valor de terreno de los predios internos, respecto al valor del terreno sobre el corredor comercial de la AK 68.

Conjuntamente se analizaron los estudios de mercado inmobiliario de avalúos comerciales antecedentes del sector AK 68 realizados durante el mes de julio del presente año, donde al no existir ofertas de inmuebles sobre el corredor vial principal, se emplea mercado de zonas comparables tanto al interior del sector como sobre el eje vial arterial con el fin de calcular el factor de correlación en cuanto a los valores de m² de terreno que se encuentran allí, con esta

información se obtiene una relación porcentual del 1,117 que se aplica sobre el valor de mercado referente a las ofertas internas que se encuentran para el sector de la Alquería La Fragua, dicho estudio de mercado antecedente, arrojó un valor de terreno de \$3.039.740/m² para el valor de los predios en la parte interna del sector Alquería La Fragua Norte, luego al aplicarle a este valor el factor de relación para obtener el valor del terreno de los predios sobre el corredor de la AK 68 se obtiene un valor de aproximado de \$3.395.815/m², adoptándose un valor de \$3.400.000/m².

Al aplicarle el mismo factor de 1,117 al valor obtenido en el presente estudio de mercado para los predios ubicados en la parte interna del sector Alquería La Fragua Norte de \$3.001.947/m², se obtiene un valor para el terreno de los predios ubicados sobre el corredor de la AK 68 de \$3.353.175/m², lo anterior es fundamental debido a que indica que la variación presentada no implica un cambio significativo en los valores de terreno.

Conclusión

Se adopta como valor por metro cuadrado de terreno \$3.400.000/m². Lo anterior considerando el comportamiento de las ofertas investigadas en conjunto con el estudio de mercado de los avalúos antecedentes en el sector.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Los valores de reposición (valor a nuevo), tomados para la edificación son valores por m², tomados de las tipologías constructivas de la UAECD para una construcción que presenta características constructivas similares o iguales, las cuales son las que más se asemejan a las características de la construcción del predio.

Luego se procedió a aplicar lo estipulado Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 37. Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios(...) Depreciación. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini(...)."

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
CONSTRUCCIÓN PISO 1 AL 2	261.70	37	100	37.00%	1.5	25.36%	\$245,738.40	\$969,000.00	\$723,000.00
CONSTRUCCIÓN PISO 4 (ZONA DE ROPAS)	27.78	17	70	24.29%	1.5	15.12%	\$86,184.00	\$570,000.00	\$484,000.00
CONSTRUCCIÓN PISO 3	121.67	17	100	17.00%	1.5	9.97%	\$96,609.30	\$969,000.00	\$872,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIOS DE HEIDECKE		
Condiciones físicas	Estado	Clasificación
Nuevo, no ha sufrido ni necesita reparos	1	Optimo O
	1,5	Muy bueno MB
Regular, requiere o ha recibido reparo sin importancia.	2	Bueno B
	2,5	Intermedio I
Requiere reparaciones simples	3	Regular R
	3,5	Deficiente D
Requiere reparaciones importantes	4	Malo M
	4,5	Muy malo MM
Sin valor, Valor de demolición	5	Demolición DM

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
MURO ANTEPECHO	M2	1.5	0.03%	\$56.40	\$188,000.00	\$188,000.00
PLACA VOLADA	M2	1.5	0.03%	\$89.40	\$298,000.00	\$298,000.00
ZONA DURA	M2	2	2.52%	\$6,930.00	\$275,000.00	\$268,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector de Alquilería La Fragua Norte, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, dentro de las cuales se incluyen los usos predominantes, 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, el cual permite la conectividad con el resto de la ciudad.

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

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

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

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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 457
RT No 50672A

sector.

El nivel de consolidación comercial del sector de ubicación del predio en avalúo, en especial de los predios localizados sobre el eje vial de la AK 68 (Avenida del Congreso Eucarístico).

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el Decreto 1420/1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el 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 UAEC D 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.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 68 28 59 SUR


CHIP: AAA0049XAKL

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	117.40	\$3,400,000	\$399,160,000
CONSTRUCCIÓN PISO 1 AL 2	M2	261.70	\$723,000	\$189,209,100
CONSTRUCCIÓN PISO 4 (ZONA DE ROPAS)	M2	27.78	\$484,000	\$13,445,520
CONSTRUCCIÓN PISO 3	M2	121.67	\$872,000	\$106,096,240
MURO ANTEPECHO	M2	23.95	\$188,000	\$4,502,600
PLACA VOLADA	M2	4.65	\$298,000	\$1,385,700
ZONA DURA	M2	0.57	\$268,000	\$152,760
AVALÚO TOTAL				\$713,951,920

SON: SETECIENTOS TRECE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

FECHA: 09 de Marzo de 2021

Elaboró:


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

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



Firmado digitalmente
por MARIA ISABEL
ORTIZ FERNANDEZ
Fecha: 2021.03.24
11:07:18 -05'00'

Anexos:

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2020-831011	Nomenclatura: AK 68 28 59 SUR		
Código Sector: 004542710100000000	Barrio: ALQUERIA LA FRAGUA NORT	Fecha Visita: 24-NOV-20	
Número Avalúo: 2020 - 457	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50672A



Entorno AK68 Sur



Entorno AK68 Norte



Fachada



Nomenclatura

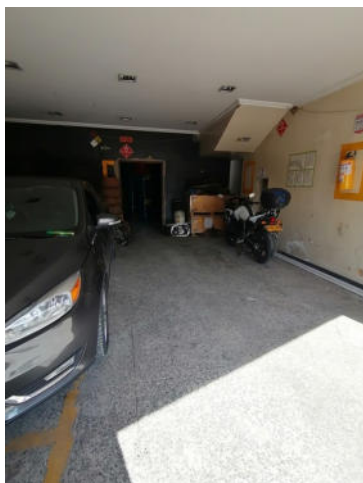
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2020-831011	Nomenclatura: AK 68 28 59 SUR		
Código Sector: 004542710100000000	Barrio: ALQUERIA LA FRAGUA NORT	Fecha Visita: 24-NOV-20	
Número Avalúo: 2020 - 457	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50672A



Local



Deposito



Deposito



Acceso piso 2

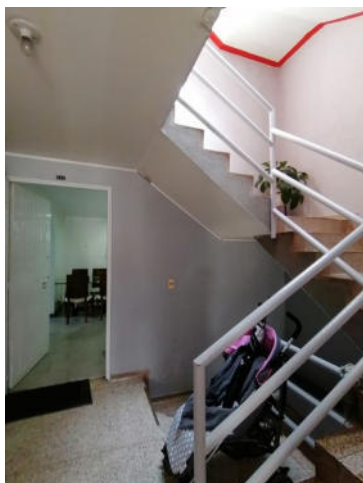
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2020-831011	Nomenclatura: AK 68 28 59 SUR		
Código Sector: 004542710100000000	Barrio: ALQUERIA LA FRAGUA NORT	Fecha Visita: 24-NOV-20	
Número Avalúo: 2020 - 457	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50672A



Vista general piso 2



Vista interna



Habitación



Baño

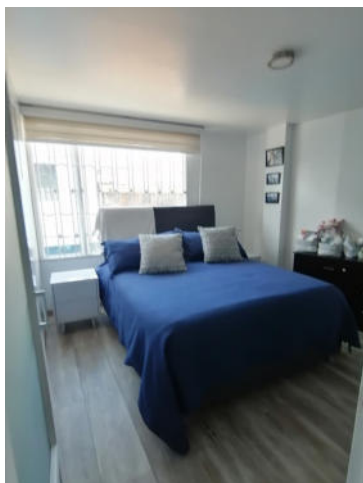
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2020-831011	Nomenclatura: AK 68 28 59 SUR		
Código Sector: 004542710100000000	Barrio: ALQUERIA LA FRAGUA NORT	Fecha Visita: 24-NOV-20	
Número Avalúo: 2020 - 457	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50672A



Habitación



Vista interna



Vista interna



Cocina

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2020-831011	Nomenclatura: AK 68 28 59 SUR		
Código Sector: 004542710100000000	Barrio: ALQUERIA LA FRAGUA NORT	Fecha Visita: 24-NOV-20	
Número Avalúo: 2020 - 457	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50672A



Habitación



Baño



Acceso piso 3



Vista interna

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2020-831011	Nomenclatura: AK 68 28 59 SUR		
Código Sector: 004542710100000000	Barrio: ALQUERIA LA FRAGUA NORT	Fecha Visita: 24-NOV-20	
Número Avalúo: 2020 - 457	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50672A



Cocina



Baño



Habitación



Vista interna

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2020-831011	Nomenclatura: AK 68 28 59 SUR		
Código Sector: 004542710100000000	Barrio: ALQUERIA LA FRAGUA NORT	Fecha Visita: 24-NOV-20	
Número Avalúo: 2020 - 457	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50672A



Cocina



Baño



Habitación



Acceso terraza

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2020-831011	Nomenclatura: AK 68 28 59 SUR		
Código Sector: 004542710100000000	Barrio: ALQUERIA LA FRAGUA NORT	Fecha Visita: 24-NOV-20	
Número Avalúo: 2020 - 457	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50672A



Vista general terraza



Zona de lavandería

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital





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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° - 2020-457

RT N° 50672A

Estudio de Mercado

DATO	DIRECCIÓN	CHIP	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m²	VALOR TERRENO m²	AREA CONST. m²	VALOR CONST. m²	VLR INTEGRAL /CONST. m²	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO																
1	CL 36A SUR 68D 23 0045421930 ALQUERIA LA FRAGUA NORTE	AAA0049UXZM	CASA	\$400.000.000	2,50%	\$390.000.000	85,80	\$2.932.890	209,00	\$662.000	\$1.866.029	30113558408	LUZ MARINA GODOY	20/11/2020	Casa de 2 pisos cuenta con un apartamento en el primer piso, garaje o local en segundo piso, 2 habitaciones, baño, cocina, sala-comedor.																	
3	KR 68F 37D 22 004543 81 31 ALQUERIA LA FRAGUA	AAA0268TPHY	CASA	\$420.000.000	7,14%	\$390.000.000	80,80	\$2.904.809	227,70	\$682.000	\$1.712.780	3017124456 6212318	MARLENE BENITEZ	20/11/2020	Casa de 3 pisos, con lote de 8,8x10, garaje, tres apartamentos uno por pisos. Construcción 35 años.																	
4	KR 68F BIS A 36A 19 SUR 0045421813 ALQUERIA LA FRAGUA NORTE	AAA0049UWLF	CASA	\$380.000.000	9,21%	\$345.000.000	82,50	\$3.073.101	131,80	\$694.000	\$2.617.602	3115601852 2521436	MARIA EUGENIA	20/11/2020	9 habitaciones, 2 cocinas, 3 baños, patio cubierto																	
5	DG 34SUR # 68C-59 004542 15 14 ALQUERIA LA FRAGUA NORTE	AAA0049WLEA	CASA	\$420.000.000	7,14%	\$390.000.000	77,10	\$3.096.986	270,04	\$560.000	\$1.444.230	3213770000	ANA	20/11/2020	Casa en venta, excelente ubicación, de cuatro Niveles. Primer Nivel, local, baño, depósito, Un aparta estudio, de 1 habitación, baño, cocina y zona de lavandería. Segundo Nivel, pasillo, 2 habitaciones, sala comedor, cocina, y zona de lavandería. Tercer Nivel, sala comedor, 2 habitaciones, baño, cocina y zona de lavandería. Cuarto Nivel, 3 habitaciones, sala comedor, cocina																	
<table><tr><td rowspan="5">VALOR DE TERRENO INTERNO</td><td colspan="2">PROMEDIO</td><td>\$3.001.947</td></tr><tr><td colspan="2">DESVIACION ESTANDAR</td><td>\$97.125</td></tr><tr><td colspan="2">COEFICIENTE DE VARIACION</td><td>3,24%</td></tr><tr><td colspan="2">LIMITE SUPERIOR</td><td>\$3.099.071</td></tr><tr><td colspan="2">LIMITE INFERIOR</td><td>\$2.904.822</td></tr></table>																	VALOR DE TERRENO INTERNO	PROMEDIO		\$3.001.947	DESVIACION ESTANDAR		\$97.125	COEFICIENTE DE VARIACION		3,24%	LIMITE SUPERIOR		\$3.099.071	LIMITE INFERIOR		\$2.904.822
VALOR DE TERRENO INTERNO	PROMEDIO		\$3.001.947																													
	DESVIACION ESTANDAR		\$97.125																													
	COEFICIENTE DE VARIACION		3,24%																													
	LIMITE SUPERIOR		\$3.099.071																													
	LIMITE INFERIOR		\$2.904.822																													

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN
ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción tres pisos, estructura en concreto, muros ladrillo bloque, con acabados y cubierta en placa.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5,978,446.73
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 18,060,112.32
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 53,251,107.30
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 25,593,214.13
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,096,018.44
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2,972,178.09
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 15,845,215.67
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 4,561,529.58
9	CUBIERTA	\$ 6,695,300.03
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 31,034,878.38
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 6,981,339.70
12	CARPINTERÍA MADERA	\$ 6,557,841.80
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2,242,995.85
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 286,476.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 6,841,473.21
16	CERRAJERÍA	\$ 803,250.00
17	EXTERIORES	\$ 7,246,948.02
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 13,269,829.82
19	PERSONAL	\$ 22,250,915.50
Total Presupuesto		\$ 233,569,070.57
M2 Costo directo		\$ 969,166.27
M2 Costo indirecto		\$ 0.00
Valor Total M2		\$ 969,166.27
Valor Total M2 redondeado		\$ 969,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA
ZONA DE ROPAS

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 469,990.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 622,437.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 3,160,621.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 1,898,710.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 2,197,825.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	CARPINTERÍA MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,951,210.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 60,800.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 248,480.00
16	CERRAJERÍA	\$ 122,689.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 269,036.76
19	PERSONAL	\$ 1,727,280.30
Total Presupuesto		\$ 12,729,079.06
M2 Costo directo		\$ 509,163.16
M2 Costo indirecto		\$ 61,099.58
Valor Total M2		\$ 570,262.74
Valor Total M2 redondeado		\$ 570,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN
ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Muro antepecho		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 757.50
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 143,794.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	CARPINTERÍA 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	\$ 23,197.09
19	PERSONAL	\$ 0.00
Total Presupuesto		\$ 167,748.59
M2 Costo directo		\$ 0.00
M2 Costo indirecto		\$ 20,129.83
Valor Total M2		\$ 187,878.42
Valor Total M2 redondeado		\$ 188,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA
PLACA VOLADA

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 6,682.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 198,675.42
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 18,422.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	CARPINTERÍA 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	\$ 42,541.38
19	PERSONAL	\$ 0.00
Total Presupuesto		\$ 266,320.80
M2 Costo directo		\$ 266,320.80
M2 Costo indirecto		\$ 31,958.50
Valor Total M2		\$ 298,279.30
Valor Total M2 redondeado		\$ 298,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA
Zona dura en concreto e=10/12 cm (parqueadero externo para vehiculos)

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 6,579,860.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 19,055,575.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 38,370,584.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	CARPINTERÍA 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	\$ 6,023,053.40
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,390,167.60
19	PERSONAL	\$ 11,515,202.00
Total Presupuesto		\$ 85,934,442.00
M2 Costo directo		\$ 245,526.98
M2 Costo indirecto		\$ 29,463.24
Valor Total M2		\$ 274,990.21
Valor Total M2 redondeado		\$ 275,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





PIN de Validación: b3ac0ab0



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 16 Jun 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 16 Jun 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 16 Jun 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 16 Jun 2017	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: b3ac0ab0



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 16 Jun 2017	Régimen Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 16 Jun 2017	Régimen Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 16 Jun 2017	Régimen Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 16 Jun 2017	Régimen Régimen Académico	

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 5B # 74 26

Teléfono: 3002038872

Correo Electrónico: leidycanonvargas@hotmail.com



PIN de Validación: b3ac0ab0



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



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

Administrador de Empresas - Corporación Universitaria Unitec.

Especialista en Avaluos - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b3ac0ab0

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: abbe0a66



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **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 <ul style="list-style-type: none">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 30 Mar 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 30 Mar 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 30 Mar 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 30 Mar 2017	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: abbe0a66



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 30 Mar 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 30 Mar 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 30 Mar 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 30 Mar 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 30 Mar 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos	Fecha 30 Mar 2017	Regimen Régimen	



PIN de Validación: abbe0a66



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 2 ESTE #2-18 CASA 23

Teléfono: (+57)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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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

abbe0a66

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: abbe0a66



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	AK 68 28 59 SUR		
CHIP	AAA0049XAKL	Registro Topográfico	50672A


Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN


1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 68 28 59 SUR	CHIP	AAA0049XAKL
Registro Topográfico	50672A	Código Sector	004542 71 01 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S40305521
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$24,820,682
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$2,584,599
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			\$3,301,500
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$30,706,781
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			\$38,407,998
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$38,407,998
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$69,114,779
SON: SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CATORCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES: El presente informe, reemplaza el avalúo Indemnización elaborado el 9 de marzo del 2021 y se actualiza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio DTDP 20213250563461.			

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

FECHA: 27 de Abril de 2021

Elaboró:


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


Firmado digitalmente por MARIA
ISABEL ORTIZ FERNANDEZ
Fecha: 2021.04.29 10:30:49
-05'00'

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Dirección	AK 68 28 59 SUR		
CHIP	AAA0049XAKL	Registro Topográfico	50672A

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$713,951,920
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$713,951,920
LUCRO CESANTE	\$38,407,998
DAÑO EMERGENTE	\$30,706,781
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$69,114,779
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$783,066,699
SON: SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, reemplaza el avalúo Indemnización elaborado el 9 de marzo del 2021 y se actualiza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio DTDP 20213250563461.	

FECHA: 27 de Abril de 2021

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA

BARCELONA

SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA



Firmado digitalmente por
MARIA ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ
Fecha: 2021.04.29 10:31:06
-05'00"

MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52617497

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

Dirección	AK 68 28 59 SUR		
CHIP	AAA0049XAKL	Registro Topográfico	50672A

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

Dirección	AK 68 28 59 SUR		
CHIP	AAA0049XAKL	Registro Topográfico	50672A
Avalúo Comercial	\$713,951,920		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$2,141,856
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$406,953
Copias (12 paginas)	12	\$3,800	\$45,600
IVA Copias (19%)	19%		\$8,664
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$162,792
Recaudo a Terceros			\$49,200
Gastos Escrituración			\$2,760,800
Porcentaje a aplicar	150%		\$4,141,200
Total Gastos de Escrituración			\$4,141,200
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.91%		\$6,496,962
Sistematización y Conservación documental	2%		\$129,939
Porcentaje a aplicar	150%		\$9,940,353
Total Gastos Registro			\$9,940,353
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$7,139,519
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$10,709,279
Costos Administrativos	150%	\$19,900	\$29,850
Total Gastos Beneficencia			\$10,739,129
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$24,820,682

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 1299 del 11 de febrero de 2020).

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

Dirección	AK 68 28 59 SUR		
CHIP	AAA0049XAKL	Registro Topográfico	50672A

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	5	\$168,877	\$844,385
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta.	5	\$207,730	\$1,038,650
Gas Natural	Suspensión definitiva	4	\$175,391	\$701,564
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$2,584,599

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

Nota:

Dirección	AK 68 28 59 SUR		
CHIP	AAA0049XAKL	Registro Topográfico	50672A

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$4,402,000	\$12,060.27	273.75	\$3,301,500
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$3,301,500

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de enero hasta el 30 de marzo, se reconocerá el 75% del Impuesto Predial.

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 68 28 59 SUR		
CHIP	AAA0049XAKL	Registro Topográfico	50672A

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 68 28 59 SUR		
CHIP	AAA0049XAKL	Registro Topográfico	50672A

ANEXO D: LUCRO CESANTE

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
Ingresos			
Descripción	Ingresos Mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
ACTIVIDAD RENTISTA	\$6,401,333	6	\$38,407,998
SUBTOTAL INGRESOS			\$38,407,998
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$38,407,998

Fuente: Documentos aportados IDU DTP 20203250689891, radicado UAECD 2020ER19123.

Nota: