

FORMATO																																																																																																																																										
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>NESTOR ANDRES VILLALOBOS CARO</u> Empresa Contratista: <u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u> Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: <u>50884</u> Fecha: <u>23-abr-19</u> Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion: <i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº</th> <th>CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO</th> <th>SI</th> <th>NO</th> <th>NO APLICA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Dirección del inmueble</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>Nombre de(los) propietario(s)</td><td></td><td>X</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>Matrícula(s) inmobiliaria(s)</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>CHIP (Código único de identificación predial).</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td>Solicitante del avalúo</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>Cédula catastral</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td>Linderos</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td>Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td>Número de escritura, fecha, notaría y ciudad</td><td></td><td>X</td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td>Copia del plano de predio o predios</td><td></td><td>X</td><td></td></tr> <tr><td>11</td><td>Reglamentación urbanística</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td>Destinación económica (Uso actual del inmueble)</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td>Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>14</td><td>Localización</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td>Topografía</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>16</td><td>Forma del inmueble</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>17</td><td>Método de avaluo 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.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>18</td><td>Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>19</td><td>Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>20</td><td>Estimación del coeficiente de asimetría</td><td></td><td>X</td><td></td></tr> <tr><td>21</td><td>Límites superior e inferior</td><td></td><td>X</td><td></td></tr> <tr><td>22</td><td>Dotación de infraestructura de servicios</td><td></td><td>X</td><td></td></tr> <tr><td>23</td><td>Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)</td><td></td><td></td><td>X</td></tr> <tr><td>24</td><td>Estratificación</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>25</td><td>Sistema constructivo de la estructura del inmueble</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>26</td><td>Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				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 avaluo 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	Límites 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		
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 avaluo 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	Límites 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																																																																																																																																								

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		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		
30	Número de pisos de la construcción.	X		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		X	
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X		
OBSERVACIONES				
Cumple con los lineamientos establecidos en el decreto 1420 de 1998 y la Resolucion 620 de 2008 del IGAC				
Fecha solicitud revisión: <u>12/02/2019 00:00</u> Fecha recibo revisión: <u>12/04/2019</u> Fecha solicitud impugnación: _____ Fecha recibo impugnación: _____				



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Hacienda
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

UNIDAD ADMIN CATASTRO DISTRITAL 10-04-2019 04.46:32
Contestar Cite Este Nr 2019EE14702 O 1 Fol 1 Anex 0
ORIGEN: Sd 1945 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/GO
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I D U // MARIA DEL PIL
ASUNTO RTA SOLICITUD REVISION AV 2019-347 RT 50884 RAD
OBS. SE ANEXA 1 CARPETA

Bogotá, D.C.

Doctora
MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO
Directora Técnica de Predios
Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
Calle 22 N° 6 - 27
Bogotá D.C.
Código postal: 110311

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Instituto de Desarrollo Urbano
No. 20195260451212 de 12/04/2019 11:43 a.m.
Remite (OEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
Dep. Dirección Técnica de Predios
Anexos: 1 CARPETA
Novedad.

Asunto: Respuesta a Solicitud revisión de avalúo 2019-0347 RT 50884 Proyecto: Troncal Av. Centenario (desde límite Occidental hasta troncal Américas con Kr 50)

Referencia Contrató 0829 de 2017. Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) DTDP 20193250079871 radicado UAECN 2019ER2805

Respetada Doctora María del Pilar:

De la manera más atenta y en atención a la solicitud realizada para la elaboración del avalúo comercial, esta subgerencia se permite indicar lo siguiente:

Solicitud:

RT50884

TRÁMITE		OBSERVACIONES	ESPACIO UAECN - PROCÉDE MODIFICA CIÓN	
1. TIPO			SI	NO
1. Corrección de forma				
B	Nitidez y/o falta de las fotografías del predio	(X)	Anexar las fotografías del predio.	

Obtenga en línea el certificado catastral, el certificado de inscripción en el censo catastral, consulte y realice solicitud de trámites directamente en la página <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co>

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**

FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 Folio

2. Corrección técnica de fondo			
8	Mercado	(x)	Considerar adoptar como valor metro cuadrado de terreno útil \$3 200.000, toda vez que este predio se ubica sobre la Avenida Centenario corredor de comercio automotriz con disposición esquinera, tal como se hizo para los avalúos ubicados sobre la Avenida Centenario con Carrera 97 (RT 51083 Avalúo 2019-334) La anterior observación debido a que las ofertas propuestas para el valor comercial del terreno útil se ubica al interior del barrio, y no están ubicadas sobre corredor comercial de servicio automotriz como es el caso particular

Respuesta 50884:

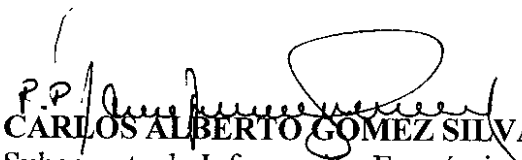
Ítem 8: Se anexa fotografías del predio.

Ítem 9: Para el valor del comercio en Puente Grande, no se desconoce la ubicación sobre vía arterial, pero el tipo de comercio que se desarrolla en estos predios no es comparable con las condiciones del comercio el Vergel, de la localidad de Kennedy, adicional la situación normativa es diferente, y como lo indica el informe técnico, es un comercio puntual, donde los usos son similares al comercio vecinal.

Por otro lado se reitera las condiciones especiales al encontrarse en sector donde se aplica norma de desarrollo, por lo cual se realiza el descuento correspondiente al cálculo de la normalización.

Por las anteriores consideraciones el valor del terreno se confirma

Cordialmente,


CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA
 Subgerente de Información Económica
cgomez@catastrobogota.gov.co

Elaboró: Wilson Benítez Correa/ Subgerencia de Información Económica
 Revisó: Control de Calidad Leidy Paola Lozano Munevar/ Subgerencia de Información Económica 14

Obtenga en línea el certificado catastral, el certificado de inscripción en el censo catastral, consulte y realice solicitud de trámites directamente en la página <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co>

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**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital



No. 20196260113922 de 08/02/2019 09:52 a.m.
Remite: (OEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATAS
Dep.: Dirección Técnica de Predios
Anexos: 1 CARPETA
Novedad:

2019 - 347

RT No. 50884

DIRECCION INMUEBLE

AC 17 134B 20

BOGOTÁ, D.C

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**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347 RT No 50884

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: Instituto De Desarrollo Urbano
- 1.2. RADICACIÓN: 2018 1477318
- 1.3. TIPO DE AVALUO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0080LSPA
- 1.6. CEDULA CATASTRAL: 22 134BIS 1
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 006418 - Puente Grande
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Com
- 1.9. FECHA VISITA: 03/11/2018

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No Aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01021807

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
AREAS	Registro topográfico No. 50884 de oct. 2018
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2018 - 1477318
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
LINDEROS	Registro topográfico No. 50884 de oct. 2018

2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347

RT No 50884

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, localidad (9) - Fontibón, en el sector catastral Puente Grande (006418), el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- Por el norte: Con la Avenida Calle 22 (AC 22), que lo separa del sector catastral Brisas Aldea de Fontibón (006414)
- Por el oriente: Con las Avenidas Carreras 128 y 129, que lo separan del sector catastral San Pablo Jericó (006413)
- Por el occidente Con la manzana 20 predio 02, del sector catastral El Charco urbano (006411), y con las Carrera 137A (KR 137A) que lo separan del sector catastral El Charco (205402) y la Carrera 138A (KR 138A) que lo separa del sector catastral El Charco (205402)
- Por el sur: Con la Avenida Calle 17 (AC 17), que lo separa de los sectores catastrales Kasandra (006532), y El Chanco Rural II (105401), con la Calle 17 C (CL 17C) que los separa del sector catastral El Charco (205402) , y Calle 17F (CL 17F) que los separa del sector catastral El Charco Urbano (006411)

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La zona presenta uso con predominio de la actividad industrial, otra parte en menor escala con uso residencial, y un uso de comercio y servicios sobre el eje de la Avenida Centenario (AC 17), y comercio vecinal sobre las Calles 17D y 17F.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Es baja, teniendo en cuenta que en la zona no se observan proyectos en construcción, sin embargo se observan mejoras en algunas bodegas y adecuaciones en edificaciones existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

"El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 006418 43 , a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de

3



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347 RT No 50884

acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994."

4.5. VIAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y vehicular. La principal vía de acceso al sector es la Avenida Centenario (AC 17) la cual es un eje vial de integración regional, pavimentado en aceptable estado.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

"El inmueble dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, cuenta con acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

El sistema de transporte es prestado por rutas tradicionales y Sistema de Transporte Integrado (SITP), que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad."

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. A la fecha la UPZ 76- Fontibón San Pablo a la cual pertenece el inmueble objeto de avalúo no se encuentra reglamentada, por lo tanto y atendiendo el régimen de transición, el predio se encuentra reglamentado en los términos del Acuerdo 6 de 1990.

Normativa Urbanística	Acuerdo 6 de 1990. Decreto 327 de 2004
Área Actividad	Industrial
Tratamiento Urbanístico	Desarrollo
Sector Normativo	0
Subsector Uso	No aplica
Subsector Edificabilidad	No aplica

4



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347 RT No 50884

Altura Máxima	La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen el Plan Zonal o de Ordenamiento Zonal, Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales y/o e
Tipología Construcción	No Aplica
Índice Ocupación	Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, comerciales, industriales y de comercio de escala metropolitana, urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas aplicables que definan los planes parciales, los planes de implantación y otros instrumentos de planificación, y en ningún caso será superior a 0,45 del área neta urbanizable.
Índice Construcción	Para tratamiento de desarrollo: Básico: 1. Máximo 2,75.
Aislamiento Lateral	No aplica
Antejardín	De 8,00 m. En las vías arterias del Plan Vial los antejardines obligan sólo en los casos en que no sea exigido el control ambiental. Cuando se exija control ambiental y su dimensión sea superada por el antejardín reglamentario, su manejo se regula según lo dispuesto en la norma común del presente Decreto.

5.1. USOS PRINCIPALES

Industria

Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal.

Servicios urbanos básicos de escala urbana y zonal

Comercio de escala zonal y vecinal

Servicios empresariales de escala metropolitana, urbana y zonal,

Servicios personales de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

La industria se permitirá como uso único o complementario con uso de comercio y servicios, su implantación requiere concepto del dama art. 352 del Decreto 190 de 2004.

Los servicios urbanos básicos mediante plan de implantación



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347

RT No 50884

Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción, o en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano.

El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m2 de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción

Los servicios personales y empresariales de escala metropolitana y urbana deben localizarse en estructuras diseñadas para el uso.

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

Los servicios urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Permitidos:

1. Vivienda

Condiciones: Se permitirá como uso único o planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple.

La vivienda está condicionada al concepto del DAMA sobre compatibilidad.

2. Servicios urbanos básicos, metropolitanos.

3, Comercio de escala metropolitana y urbana

4. Servicios de alto impacto de escala urbana y zonal

Localización: Los servicios urbanos básicos, servicios de alto impacto, con excepción de estaciones de servicio, sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por vía local existente o proyectada.

El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías v-0 y V-*1 establecidos en el cuadro anexo No. 3 del Pot, con acceso por una vía local existente o



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347

RT No 50884

proyectada.

Las estaciones de servicios sobre vías de la malla vial arterial cumpliendo con la normativa específica sobre la materia y la guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio no se encuentra legalizado, Por lo tanto se encuentra dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, en consecuencia aplica el Decreto 327 de 2004 por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo urbanístico en el D.C. y hace parte de la reserva vial: Avenida Centenario -Tipo Vía V-1

Por la resolución 1888 del 27 de diciembre de 2018, por la cual se define la zona de reserva para la avenida centenario entre la troncal Americas con carrera 50 hasta el límite occidente del Distrito.

Lo contenido aquí es un resumen que no es de carácter obligatorio y su utilización corresponde exclusivamente al solicitante. El concepto no sustituye los conceptos emitidos por las autoridades competentes para el efecto.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble se localiza en disposición esquinera en la manzana catastral 0064184304, sobre la

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

- Norte: En 5,90 m, con predio RT 50888
- Sur: En 7,50 m, con Avenida Calle 17 (AC 17)
- Oriente: En 12,75 m, con predio RT 50885
- Occidente: En 13,90 m, con la Carrera 135 (KR135)

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plano

7



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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347 RT No 50884

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

En 7,50 m, con la A venida Calle 17 (AC 17)

6.6. FONDO

Promedio 13.325 m,

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	86.24
ÁREA SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	86.24

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Predio en un piso, con disposición esquinera, uso comercial, distribuido así:

Local 1: Con baño

Local 2: Con baño y cocina

Construcción 1

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Cimiento ciclópeo y zapatas aisladas, desarrollo perimetral
ARMAZÓN	En mampostería
CUBIERTA	En teja asbesto cemento sobre perfil metálico
FACHADA	En pañete y pintura, con ornamentación en portones y ventanas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347 RT No 50884

MUROS	En ladrillo y bloque, con recubrimiento en pañete, y pintura
DESCRIPCIÓN PISOS	En tableta de gres
CIELO RASO	En vinilo -pvc en obra al momento de visita.
COCINA	Pequeña, mesón en concreto con acabado en cerámica, grifería a pared, muros con enchape altura 1,80 m, otra parte en pañete y pintura, sin gabinetes, sin puertas en mueble inferior.
BAÑO	Dos unidades: Espacios en obra en momento de visita, enchape de muros 20 x 20 cm. Sin mobiliario
PUERTAS INTERNAS	En lámina
PUERTAS EXTERNAS	En ornamentación en lámina doblada en fro, portones y ventanas de fachada, con rejas.
VENTANERÍA	Ornamentación en lámina doblada en frío
ENTREPISO	No presenta
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES CONSTRUCCION	En el momento de la visita se encuentra en cambio de los acabados, con modificaciones de algunos muros, baños en enchape sin accesorios.
REMODELACIONES	En cielo rasos
VETUSTEZ	21

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)
construcciones 1 piso	85.95	21

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No Aplica

7.4. OTROS

9



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347

RT No 50884

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
CONCERTINA	ml	8.50
ZONA DURA	M2	0.29
TOTAL OTRAS CONSTRUCCIONES		8.79

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 comercial del inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

Método de Costo de Reposición

En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar, de allí y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para llegar a un valor aproximado. En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar, de allí y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para llegar a un valor aproximado.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

10



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347

RT No 50884

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

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

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor del terreno del presente avalúo, este corresponde a un predio esquinero de cinco predios que están sobre la Avenida Centenario y que conforman un comercio puntual sobre esta y que al ser analizado cuenta con características similares a comercio vecinal interno observado en el sector colindante (Kasandra - 006532). Dada la escasa información de predios comparables en el sector Puente Grande (006418), se procedió a analizar un sector semejante, que se denominara zona reflejo.

Para definir esta zona, se consultaron las Zonas Homogéneas Físicas vigentes, conforme lo establece el Artículo 7 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Por tanto, se procede a aplicar el estudio de mercado con predios considerados comparables y representativos del sector aledaño, y a los valores resultantes de m² de terreno se les aplicó un tratamiento estadístico según lo contemplado en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 de IGAC. Con esta información económica, se procedió a calcular el valor comercial de terreno del predio de la referencia.

Partiendo del estudio de terreno para el comercio interno en el sector colindante, desarrollo Kasandra (006532) y sobre la cual existe presencia de usos comerciales de escala vecinal, se efectuó un análisis del mercado inmobiliario del sector. Al valor de los inmuebles que componen la muestra se descontó el valor de la construcción de acuerdo con las tipologías de construcción establecidas por la UAEC y se aplica la depreciación que tiene en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece la Resolución 620 de 2008 del IGAC.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347

RT No 50884

Se encontraron 3 ofertas sobre las vías internas con uso predominante residencial, las cuales una vez descontadas las construcciones, arrojan un valor unitario de terreno promedio redondeado del orden de \$1.420.000/m². Adicionalmente, se encontró únicamente una oferta ubicada en la KR 136 14D 96, que corresponde a una vía interna con uso comercial, a escala vecinal, la cual arroja un valor unitario de terreno de \$2.177.000/m².

Dada la escasa información de mercado inmobiliario disponible en el sector para los predios sobre vías internas con uso comercial de escala vecinal, como metodología valuatoria se procedió a analizar algunos sectores semejantes, que se denominaran zonas reflejo.

Para definir estas zonas reflejo se consultaron las Zonas Homogéneas Físicas vigentes, conforme se indicó, lo establece el Artículo 7 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

El primer sector analizado corresponde a Brisas Aldea Fontibón (006414), el cual presenta una clasificación socioeconómica predominantemente de estrato 2, igual que la zona a la cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, se encuentra en la UPZ 76 - Fontibón San Pablo, la cual está sin reglamentar, dentro de la zona de influencia del aeropuerto, por lo que se considera comparable normativamente con el inmueble objeto de avalúo.

En este sector se encontraron 2 ofertas, ubicadas en TV 129B 22C 50 y CL 23 128 23, respectivamente, que corresponden a vías con uso residencial, las cuales arrojan un valor unitario de terreno promedio redondeado del orden de \$1.270.000/m², adicionalmente se obtuvo información de una oferta ubicada en la CL 22D BIS A 116 31, que corresponde a una vía con uso comercial de escala vecinal, la cual arroja un valor unitario de terreno del orden de \$2.079.000/m². Con estos datos se obtiene una relación de valor entre el suelo residencial y el suelo comercial de escala vecinal de 1,64, es decir, que el terreno sobre corredores de comercio vecinal equivale a 1,64 veces el terreno sobre vías predominantemente residenciales.

El segundo sector analizado corresponde a El Refugio (006419), el cual presenta una clasificación socioeconómica predominantemente de estrato 2, igual que la zona a la cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, se encuentra en la UPZ 76 - Fontibón San Pablo, la cual está sin reglamentar, dentro de la zona de influencia del aeropuerto, por lo que se considera comparable normativamente con el inmueble objeto de avalúo.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347

RT No 50884

En este sector se encontraron 2 ofertas, ubicadas en KR 120 23B 58 y KR 118 23C 28, respectivamente, que corresponden a vías con uso residencial, las cuales arrojan un valor unitario de terreno promedio redondeado del orden de \$1.432.000/m², adicionalmente se obtuvo información de 2 ofertas ubicadas en la KR 120 22H 04 y CL 23B 118B 19, respectivamente, que corresponden a vías con uso comercial de escala vecinal, las cuales arrojan un valor unitario de terreno redondeado del orden de \$2.352.500/m². Con estos datos se obtiene una relación de valor entre el suelo residencial y el suelo comercial de escala vecinal de 1,64.

Finalmente, con los datos obtenidos en el sector Kasandra (006532), se obtuvo una relación de valor entre el suelo residencial y el suelo comercial de escala vecinal de 1,64, para el sector Brisas Aldea Fontibón (006414), se obtuvo una relación de 1,64 y para el sector El Refugio (006419), la relación obtenida es de 1,64. Así las cosas, la relación promedio de valor entre el suelo residencial y el suelo comercial de escala vecinal para los sectores analizados es del orden de 1,64.

Por otra parte, analizando las 4 ofertas ubicadas sobre ejes con uso comercial de escala vecinal de los sectores analizados, se observa que estas arrojan un valor unitario de terreno promedio del orden de \$2.240.250/m², una desviación estándar del orden de \$139.244.09/m², con lo que se obtiene un coeficiente de variación del orden de 6,22%.

Por lo anteriormente expuesto, el valor estimado para el terreno del inmueble objeto de avalúo el cual se encuentra sobre una vía interna con presencia de uso comercial de escala vecinal, es de \$2.300.000/m². Este valor se encuentra dentro del intervalo obtenido con las ofertas ubicadas sobre ejes con uso comercial de escala vecinal de los sectores analizados y guarda una relación de 1,62 respecto al valor observado para las zonas residenciales del sector Kasandra (006532) de \$1.420.000/m².

El valor es consecuente a tener en cuenta que la oferta comercial en el sector Kasandra corresponde a comercio de escala vecinal.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347

RT No 50884

DIRECCION	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
CL 23B 118B 19	EL REFUGIO	CASA USO MIXTO	\$290,000,000.00	\$290,000,000.00	0.00%	72.00	\$2,314,000.00
KR 120 22H 04	EL REFUGIO	BODEGA	\$290,000,000.00	\$290,000,000.00	0.00%	72.00	\$2,391,000.00
CL 22D BIS A 116 31	BRISAS ALDEA FONTIBON	CASA	\$350,000,000.00	\$350,000,000.00	0.00%	90.00	\$2,079,000.00
KR 136 14D 96	KASANDRA	CASA USO MIXTO	\$420,000,000.00	\$420,000,000.00	0.00%	72.00	\$2,177,000.00

PROMEDIO	\$2,240,250.00
DESVIACION ESTANDAR	\$139,244.09
COEFICIENTE DE VARIACION	6.22%
LIMITE SUPERIOR	\$2,379,494.09
LIMITE INFERIOR	\$2,101,005.91
COEFICIENTE SIMETRIA	1.16%

Dado que el predio objeto de avalúo se encuentra en suelo urbano, urbanizable no urbanizado, y no se encuentra legalizado, pero si cuenta con urbanismo, se aplica tratamiento de desarrollo, para lo cual, se debe calcular el área de terreno útil, partiendo del área de terreno bruto de 86.24 m2 del predio objeto de avalúo, a esta área se le calcula el 25% para cesiones públicas para parques y equipamientos de acuerdo con el artículo 12 del decreto 327 de 2004.

"ARTÍCULO 12. PROPORCIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas."

Esta cesión equivale a 21.56 m2, esta área es menor a la permitida para cesión descrita en el Artículo 14 del decreto 327 de 2004.

"ARTÍCULO 14 CONDICIONES GENERALES PARA LA CESIÓN DE ÁREAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Parágrafo 2: En el tratamiento de desarrollo, las cesiones públicas para parques de bolsillo tendrán un área mínima de 1,000 metros y se exceptúan de la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347 RT No 50884

exigencia de acceso desde una vía pública vehicular, caso en el cual, el acceso público deberá preverse desde vías peatonales u otros elementos constitutivos del sistema de espacio público construido."

Por esta razón se calcula la compensación de dinero de acuerdo al Artículo 1 del decreto 328 de 2013

"Artículo 1°. - Modificar el artículo 11 del Decreto Distrital 323 de 2004, el cual quedará de la siguiente forma: ARTÍCULO 11°. - COMPENSACIÓN EN DINERO POR CONCEPTO DE CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Las cesiones públicas para parques y equipamientos pueden ser trasladadas o compensadas en dinero siempre que el área a ceder sea igual o inferior a 2000 m2. Para determinar el valor a compensar por concepto de cesiones públicas para parques y equipamientos, el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD) aplicará la siguiente fórmula:

$$V = (V1 + VU) * AC$$

Dónde:

V = Valor a compensar.

V1 = Valor catastral del m2 de suelo.

VU = Valor del urbanismo por metro cuadrado de área útil del proyecto

AC = Área de cesión pública para parques y equipamientos.

Para el valor del urbanismo (VU), se asumirá un valor único de ciento dos mil trescientos cincuenta y tres pesos (\$102,353) para el año 2013, el cual se actualizará a partir del 1 de febrero de cada año, de acuerdo con la variación del IPC."

Siendo V1= \$1.275.000/m2, AC= 21.56 m2 y el VU se calcula actualizado el valor del Urbanismo de 2013 con los siguientes IPC para 2014 de 3,66%, 2015 de 6,77%, 2016 de 5,75%, 2017 de 4,09% y 2018 de 3.18%, siendo el VU= \$128.660,71/m2 vigente a enero de 2019. De esta manera Valor a compensar es de \$30.262.924,91.

"Artículo 181. Áreas de control ambiental o de aislamiento (Artículo 162 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 140 del Decreto 469 de 2003). Son franjas de cesión gratuita

15



INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347

RT No 50884

y no edificable que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener, como mínimo, 10 metros de ancho a cada lado de las vías."

Asimismo determina en su parágrafo 1- que en los predios que sean urbanizados en sectores ya desarrollados, donde no se exigió la franja de control ambiental, se deberá ceder una franja de terreno para control ambiental de 5 metros ancho como mínimo.

Se calcularon los costos indirectos de urbanismo: Como lo son, el cargo fijo de la licencia \$184.871,93, el de la licencia de urbanismo \$63.704,75 y los gastos notariales de \$1.983.520,00, valores calculados de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, dando un valor total de costos indirectos de \$2.232.096,67

Luego al valor total del lote en bruto que se calculó multiplicando el área del predio 86.24 m², corresponde al terreno que hace parte de la reserva vial a cuyo valor del lote en bruto que se calculó multiplicando el área del predio que se encuentra por el valor de \$2.300.000 /m², que dio como resultado \$198.352.000, a este se le restan los costos indirectos \$2.232.096,67 y las cesiones \$30.262.924,91 para obtener el valor del lote útil aproximado de \$165.856.978,42 y este se dividió por el total del lote (86,24), adoptando de esta manera el valor aproximado de \$ 1.923.000,00/m².

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Los valores de reposición que se aplican a la edificación son valores por m², tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital UAEDC, para la construcción que presenta características constructivas similares o iguales, a las de la construcción del predio objeto de avalúo.

Se da cumplimiento a lo dispuesto en la 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 (...) 9. 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 basado en las tablas de Fitto y Corvini.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347

RT No 50884

(...)

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere a enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini".

Dadas las características de la construcción y las edad, aplican tipologías acorde a la unidad así:

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)
construcciones 1 piso	85.95	21	70	30.00%	2.5	25.99%	\$232,870.40	\$896,000.00	\$663,000.00

Nota: No se valoran las áreas fuera de linderos como lo indica el RT, por solicitud expresa del IDU.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347

RT No 50884

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

- 1,00 Nuevo, no requiere reparación
 - 2,00 Requiere reparaciones de poca importancia
 - 3,00 Necesita reparaciones sencillas
 - 4,00 Necesita importantes reparaciones
 - 5,00 Para demolición
- Y estado de conservación al momento de la visita.

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
CONCERTINA	ml	2.5	8.09%	\$3,802.30	\$47,000.00	\$43,000.00
ZONA DURA	M2	2.5	8.09%	\$21,519.40	\$266,000.00	\$244,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, físicas, normativas y económicas (Mercado Inmobiliario), del inmueble avaluado no sufran cambios que puedan afectar el valor comercial del predio.

El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, aspectos de tipo físico, jurídico, económico y de normatividad urbana que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347

RT No 50884

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, en la negociación para las partes.

Las áreas fueron tomadas del registro topográfico suministrado por el IDU.

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

Sobre el sector:

1. 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.
 2. Las condiciones de accesibilidad a la zona, la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura y la disponibilidad de transporte público que permiten la conectividad con el resto de la ciudad.
 3. La normatividad urbanística que cubre al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.
 4. 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, tales como: seguridad, estado y cobertura de la infraestructura urbana, servicio de transporte y distancia a otros centros de desarrollo económico de la ciudad.

Sobre el terreno:

1. La localización del predio materia de avalúo comercial es en la zona occidente de la ciudad de Bogotá, dentro del barrio PUENTE GRANDE, jurisdicción de la Localidad 09 - Fontibón - Bogotá D.C.
2. Las condiciones de acceso al predio buenas, ya que cuenta con vías vehiculares en general en buen estado de conservación.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347 RT No 50884

3. La topografía del terreno plana, con pendientes menores al 3%; los servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado y energía eléctrica), más complementarios (gas natural y alumbrado público, entre otros), con que cuenta el sector y la ubicación dentro del contexto del barrio.

4. La condición normativa del inmueble ubicado en la UPZ 76 - Fontibón San Pablo, no se encuentra reglamentada, por tanto, se aplica el Acuerdo 6 de 1990, Decreto 327 de 2004, tratamiento urbanístico desarrollo - zona industrial.

5. Dado que el predio objeto de avalúo se encuentra en suelo urbano, urbanizable no urbanizado, y no se encuentra legalizado, pero si cuenta con urbanismo, se aplica tratamiento de desarrollo

6. Se realiza ejercicio de compensación en dinero por concepto de cesiones públicas para parques y equipamientos

Sobre las construcciones:

1. Las condiciones de habitabilidad de la edificación, así mismo las características de iluminación y ventilación natural que presenta la construcción.

2. Las características relacionadas con calidad de los materiales, vetustez y estado de conservación generales de la edificación.

3. Las características de funcionalidad de la edificación las cuales se relacionan con la aceptación dentro del mercado inmobiliario.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2019 - 347 RT No 50884

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AC 17 134B 20

CHIP: AAA0080LSPA

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
AREA TERRENO	M2	86.24	\$1,923,000	\$165,839,520
CONSTRUCCIONES 1 PISO	M2	85.95	\$663,000	\$56,984,850
CONCERTINA	ml	8.50	\$43,000	\$365,500
ZONA DURA	M2	0.29	\$244,000	\$70,760
AVALÚO TOTAL				\$223,260,630

SON: DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE.

FECHA: 30 de Enero de 2019

Elaborado por:


WILSON BENITEZ CORREA
PROFESIONAL AVALUADOR

Vo.Bo. ELMER ALVEIRO CAICEDO PAEZ
Profesional Control de Calidad ✓

Anexos:

1. Registro Fotográfico
2. Tipología Constructiva o Presupuesto
3. Análisis de Mercado
4. Informe Indemnización



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRAFICO

Radicación		Nomenclatura	
2018-1477318		AC 17 134B 20	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita	
006418430400000000	PUENTE GRANDE	03-NOV-18	
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT	
2019 - 347	ADQUISICIÓN TOTAL	50884	



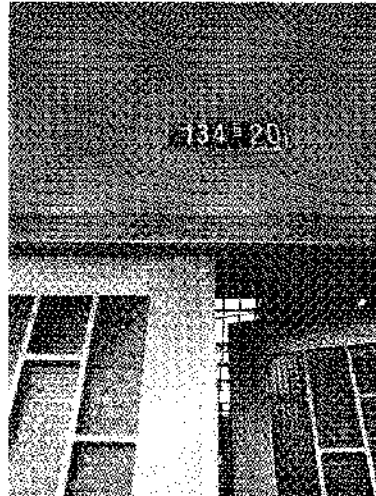
Entorno



Entorno



Fachada



Placa

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRAFICO

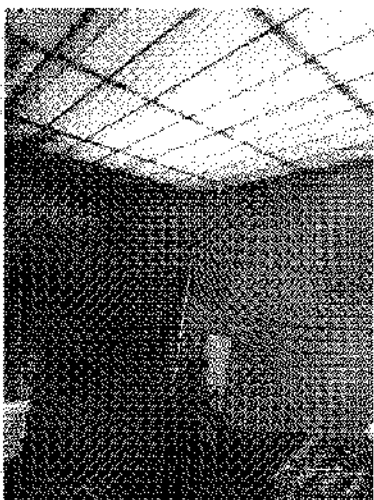
Radicación	Nomenclatura	
2018-1477318	AC 17 134B 20	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006418430400000000	PUENTE GRANDE	03-NOV-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2019 - 347	ADQUISICIÓN TOTAL	50884



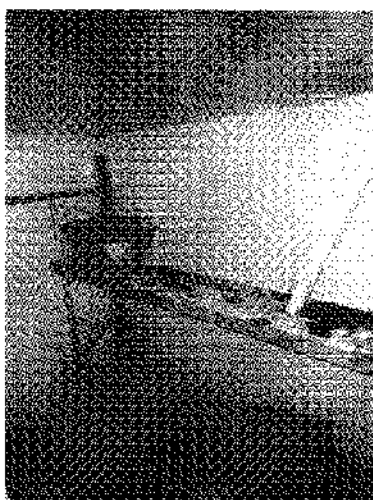
Local



Baño



Local



Baño

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.catastrobcgoia.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

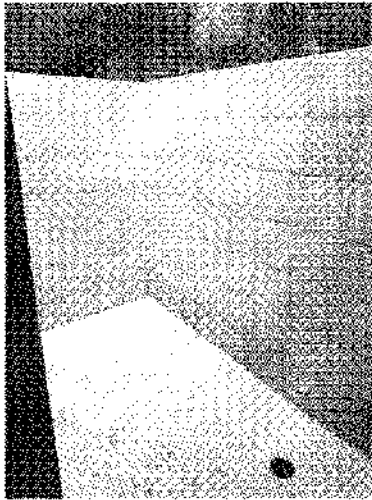
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

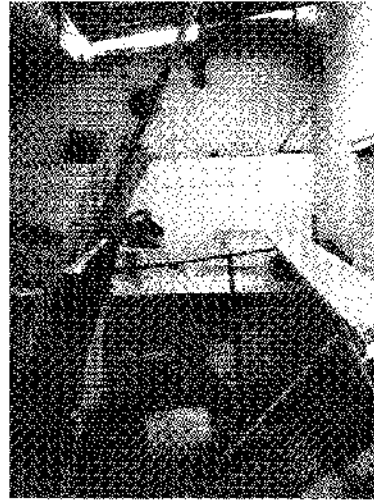
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRAFICO

Radicación		Nomenclatura	
2018-1477318		AC 17 134B 20	
Código Sector		Barrio	Fecha Visita
006418430400000000		PUENTE GRANDE	03-NOV-18
Número Avalúo		Tipo Avalúo	RT
2019 - 347		ADQUISICIÓN TOTAL	50884



Baño



Cocina



Local



Depósito

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



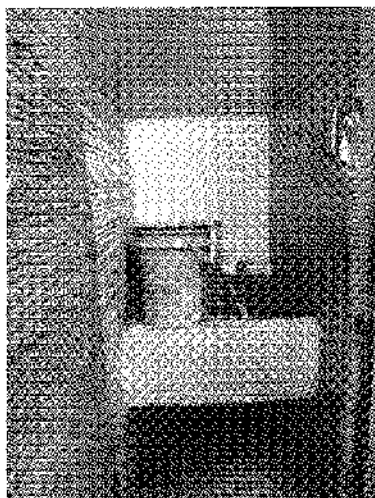
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

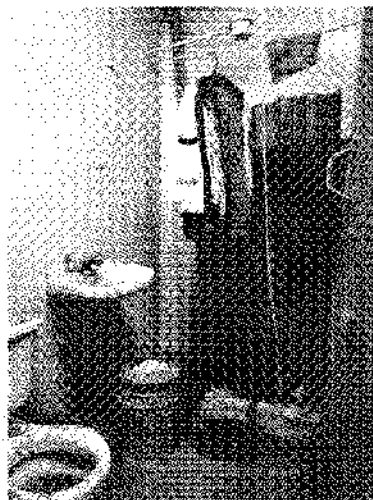
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRAFICO

Radicación	Nomenclatura	
2018-1477318	AC 17 134B 20	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006418430400000000	PUENTE GRANDE	03-NOV-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2019 - 347	ADQUISICIÓN TOTAL	50884



Zona de ropas



Baño

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7500 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

ANEXO TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN

RT N° 50884 -- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Vivienda en Tipo 3, con un Área construida promedio hasta 300 m2, con acabados típicos del tipo, de 3 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros con Pañete estuco, de 6 habitacion(es), cuenta con 3 baño(s), y 2 cocina(s), y la Cubierta en teja.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES	\$ 6,274,743.83
2	CIMENTACIÓN	\$ 15,322,547.07
3	CONCRETO	\$ 35,995,155.15
4	MAMPOSTERÍA	\$ 34,283,604.29
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,561,574.17
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 3,632,970.50
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 16,279,012.66
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 8,152,799.65
9	CUBIERTA	\$ 21,167,002.96
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 31,172,127.20
11	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 7,067,780.50
12	CARPINTERÍA MADERA	\$ 6,223,640.80
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2,587,500.83
14	VIDRIOS	\$ 309,889.62
15	PINTURA	\$ 7,062,472.39
16	CERRAJERÍA	\$ 750,947.00
17	EXTERIORES	\$ 3,018,892.78
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 13,151,253.88
19	PERSONAL	\$ 0.00
Total Presupuesto		\$ 216,013,915.31
M2 Costo directo		\$ 896,323.30
M2 Costo indirecto		\$ 0.00
Valor Total M2		\$ 896,323.30
Valor Total M2 redondeado		\$ 896,000.00

ANEXO TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN
RT N° 50884 -- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Zona dura en concreto e=10/12 cm (parqueadero externo para vehiculos)		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES	\$ 9,297,155.00
2	CIMENTACIÓN	\$ 15,890,910.00
3	CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA	\$ 37,017,209.09
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	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 0.00
12	CARPINTERÍA MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURA	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 5,916,540.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3,962,803.20
19	PERSONAL	\$ 11,038,810.76
Total Presupuesto		\$ 83,123,428.05
M2 Costo directo		\$ 237,495.50
M2 Costo indirecto		\$ 28,499.46
Valor Total M2		\$ 265,994.96
Valor Total M2 redondeado		\$ 266,000.00

ANEXO TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN

RT N° 50884 – IDU

Concertina sobre muro- RT 50884					
Presupuesto de obra					
Item	Descripción	unidad	Cantida	material	Subtotal
1	Concertina de seguridad-300mm 67 circulos	ml	1,2	\$ 17.000,00	\$ 20.400,00
2	Alambre y tensores	ml	4,5	\$ 3.050,00	\$ 13.725,00
3	Trasporte	Gb	0,1	\$ 7.000,00	\$ 700,00
4	Mano de obra	ml	1	\$ 12.200,00	\$ 12.200,00
Total presupuesto		ml	1		\$ 47.025,00
M2 costo directo					\$ 47.025,00
M2 costo indirecto		0%			\$ -
Valor total ml					\$ 47.025,00
Valor total ml redondeado					\$ 47.000,00



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 347

RT N° 50884

Estudio de Mercado

Nº	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VL. PEDIDO	% NEG.	VL. DEPURADO	ÁR. TERR. (M2)	VL. TERR. M2	ÁR. CONST. (M2)	VL. TOT. CONST.	TEL. FUENTE	FOTOGRAFÍA
1	CASA	CL 15B 136 45	\$250,000,000	4.00%	\$240,000,000	72.00	\$1,449,000	196.20	\$692,000	3123259436	
2	CASA USO MIXTO	CL 23B 118B 19	\$290,000,000	0.00%	\$290,000,000	72.00	\$2,314,000	141.50	\$872,000	3117115467	
3	CASA	KR 120 23B 58	\$270,000,000	0.00%	\$270,000,000	72.00	\$1,381,000	228.60	\$746,000	3213202529	
4	BODEGA	KR 120 22B 04	\$290,000,000	0.00%	\$290,000,000	72.00	\$2,391,000	123.50	\$954,000	3017548584	
5	CASA	CL 22D BIS A 116 31	\$350,000,000	0.00%	\$350,000,000	90.00	\$2,079,000	226.60	\$719,000	3004766508	
6	CASA	TV 129B 22C 50	\$250,000,000	0.00%	\$250,000,000	122.60	\$1,184,000	232.80	\$450,000	2678714	
7	CASA	CL 23 128 23	\$300,000,000	0.00%	\$300,000,000	197.70	\$1,156,000	77.60	\$413,000	3022750944	
8	CASA	KR 119 23C 28	\$220,000,000	0.00%	\$220,000,000	72.00	\$1,483,000	172.48	\$657,000	0	
9	CASA USO MIXTO	KR 134A 15 25	\$135,000,000	0.00%	\$135,000,000	36.00	\$1,457,000	108.00	\$764,000	3209412336	

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

05-01-FR-07

V.6



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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 347

RT N° 50884

Estudio de Mercado

Nº.	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VL. PEDIDO	% NEG.	VL. DEPURADO	ÁR. TERR. (M2)	VL. TERR. M2	ÁR. CONST. (M2)	VL. TOT. CONST.	TEL. FUENTE	FOTOGRAFÍA
10	CASA	CL 15A 136 26	\$240,000,000	0.00%	\$240,000,000	72.00	\$1,342,000	202.60	\$708,000	3125977962	
11	CASA USO MIXTO	KR 136 14D 96	\$420,000,000	0.00%	\$420,000,000	72.00	\$2,177,000	321.50	\$819,000	3166170232	

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

05-01-FR-07
V.6

12. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AC 17 134B 20	CHIP	AAA0080LSPA
Registro Topográfico	50884	Código Sector	006418 43 04 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno con construcción	Matricula Inmobiliaria	050C01021807
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 7.407.473
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 351.675
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			\$ 804.750
2.7 - Gastos por Tramites (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			\$ 8.563.898
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 0
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$ 0
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 8.563.898
Son:	OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO 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 UAEDC no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 30 de enero de 2019

Elaborado por:


ALEJANDRA BAQUERO
Profesional Avaluador

VoBo. Control de Calidad: Elmer Alveiro Caicedo Paez 

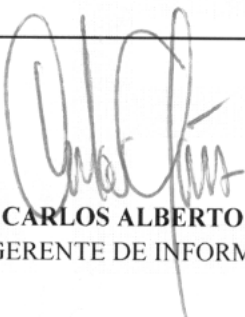
Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

13. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 223.260.630
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 223.260.630
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 8.563.898
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 8.563.898
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 231.824.528
Son: DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES: 0	

Fecha: 30 de enero de 2019


CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONOMICA

VoBo. Control de Calidad: Elmer Alveiro Caicedo Paez 

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



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0347
RT 50884- IDU

ANEXO 1. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y
DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Dirección	AC 17 134B 20		
Chip	AAA0080LSPA	Registro Topográfico	50884
Avalúo Comercial		\$ 223.260.630	

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 669.782
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 127.259
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.600	\$ 43.200
IVA Copias (19%)			\$ 8.208
No de Copias	3		\$ 154.224
Recaudo a Terceros			\$ 26.600
Gastos Escrituración			\$ 977.865
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 1.466.798
Total Gastos de Escrituración			\$ 1.466.798
REGISTRO			
Gastos de registro	0,750%		\$ 1.674.455
Sistematización y Conservación documental		2%	\$ 33.489
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 2.561.916
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL			\$ 2.561.916
BENEFICIENCIA			
Gastos de beneficiencia (1,0%)			\$ 2.232.606
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 3.348.909
Costos Administrativos	150%	\$ 19.900	\$ 29.850
Total Gastos Beneficiencia			\$ 3.378.759
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 7.407.473

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0858 del 31 de Enero de 2018)
Ley 1607 del 2012

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 Beneficiencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEJIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor	1	\$ 153.095,00	\$ 153.095
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión de registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. An den en concreto o tableta.	1	\$ 198.580,00	\$ 198.580
	Suministro tapón macho de hg 6"	1	\$ 0,00	\$ 0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$ 418.420,00	\$ 0
TOTAL GASTOS DESCONEJIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$ 351.675

Nota:

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Enero 2018
Acueducto: Resolución 0303 de 23/03/2018 - EAAB
Gas Natural: Certificación tarifaria IDU - Mayo 2018

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



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

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0347
RT 50884- IDU**

**ANEXO 2. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD,
BODEGAJE, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES SDP / CURADURIA.**

Dirección	AC 17 134B 20		
Chip	AAA0080LSPA	Registro Topográfico	50884

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

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

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

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

Fuente:

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

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

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 1.073.000	\$ 2.939,73	273,75	\$ 804.750
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 804.750

Fuente:

Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital

Nota:

De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% del Impuesto Predial

CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
Factura SDP	0	0
Factura Curaduría	0	0
TOTAL GASTOS DE TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)		\$ 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 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



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

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0347
RT 50884- IDU**

**ANEXO 3. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO, ADECUACIÓN ÁREAS
REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS**

Dirección	AC 17 134B 20		
Chip	AAA0080LSPA	Registro Topográfico	50884

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0		0	0	\$ 0
0		0	0	\$ 0
0		0	0	\$ 0
0		0	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0		0	\$ -	\$ 0
0		0	\$ -	\$ 0
0		0	\$ -	\$ 0
0		0	\$ -	\$ 0
		0	\$ -	\$ 0
		0	\$ -	\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				\$ 0

Fuente:

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
Sanciones	0	0
Indemnizaciones	0	0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN 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**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0347
RT 50884- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	AC 17 134B 20		
Chip	AAA0080LSPA	Registro Topográfico	50884

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	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
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Diario	No. Días	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$ 0,00	0,0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 0

Fuente:

CALCULO PERDIDA UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	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			
DESCRIPCIÓN	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