


| FORMATO  |  |         |   |           |
|--|--|---------|---|-----------|
| LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS  |  |         |   |           |
| CÓDIGO   | PROCESO  | VERSIÓN | <br><b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b><br><b>Desarrollo Urbano</b> |           |
| FO-GP-18   | GESTIÓN PREDIAL  | 2.0     |   |           |
| Nombre del funcionario que realiza la verificación: <u>Oswaldo de Jesús Saavedra Cely</u><br>Empresa Contratista: <u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u><br>Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: <u>50873</u><br>Fecha: <u>10-dic-18</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       |   |           |



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 30-11-2018 10:14:59

HACIENDA No. 2018EE59971 O 1 Fol: 1 Anex: 0

ORIGEN: Sd:6433 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/GO  
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU// MARIA DEL PIL  
ASUNTO: RESPUESTA A SOLICITUD DE ELABORACIÓN DE AVALÚOS C  
OBS: ANEXO: 1 CARPETA 2018-2011 RT 50873 1527487-PROYE

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. No. 20185261289592 de 08/12/2018 01:58 p.m.

Remite: (OEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO

Dep.: Dirección Técnica de Predios

Anexos: 1 CARPETA

Novedad:

Asunto: Respuesta a solicitudes de Elaboración de Avalúos Comerciales -

Referencia: Contrato 0829 de 2017. Proyecto Trocal Centenario (Av. 13 desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con KR 50).

Respetada Doctora María del Pilar:

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al contrato 0829 de 2017 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) y el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), de manera atenta se remite el avalúo comercial relacionado a continuación:

| RT    | AVALUO    | DIRECCION      | RADICACION   | ER          |
|-------|-----------|----------------|--------------|-------------|
| 50873 | 2018-2011 | CL 16B 134A 14 | 2018-1527487 | 2018ER29690 |

Cordialmente,

**CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA**  
Subgerente de Información Económica (C)

[cgomez@catastrobogota.gov.co](mailto:cgomez@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: Ivonne Cubides /SIE

Revisó: Elmer Alveiro Caicedo /SIE

Anexo: 1 carpeta

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

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

**2018 - 2011**

**RT No. 50873**

**DIRECCION INMUEBLE**

**CL 16B 134A 14**

HACIENDA

Catastro Distrital

**BOGOTÁ, D.C**

1

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

05-01-FR-07  
V.5

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2011

### RT No 50873

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

##### 4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en el sector Kasandra (006532), el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- Por el norte: Con la Avenida Calle 17, que lo separa del sector catastral Puente Largo (006418).
- Por el oriente: Con la diagonal 14D Bis, calle 14D y diagonal 14 que lo separan del Río Bogotá.
- Por el occidente Con límite posterior predios que tienen su frente sobre la carrera 134 A, que lo separa del sector Vereda El Chanco Rural II (105401).
- Por el sur: Con la calle 137, que lo separa del sector El Chanco (205402).

##### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La zona presenta una gran mixtura de usos que van desde el uso residencial, hasta el industrial. Sobre el eje de la Avenida Centenario (AC 17), se desarrollan usos de servicios y comercio pesado, además sobre las carreras próximas a la Avenida Centenario (AC 17), se observan usos de comercio local y servicios.

##### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Se considera baja, teniendo en cuenta que en la zona no se observan proyectos en construcción, sin embargo se presentan mejoras y adecuaciones en edificaciones existentes.

##### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio se localiza en un sector de 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 acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

##### 4.5. VIAS DE ACCESO

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



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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2011 RT No 50873

bodegas.  
Oficinas.  
Institucional Clase I y II únicamente sobre vías vehiculares.  
Industrial Clase I.

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

No describe

### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble objeto de avalúo forma parte del desarrollo urbanístico Kasandra legalizado mediante la Resolución 335 de octubre 11 de 1999, contenida en el plano urbanístico F422/4-00.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

El inmueble se localiza en disposición medianera en la manzana catastral 006532 50 02 , sobre la Calle 16B

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

- Norte: En 6,00 m con el RT 50874
- Sur: En 6,00 m, con la Calle 16B (CL 16B)
- Oriente: En 12,00 m, con predio RT 50875
- Occidente: En 12,00 m, con predio RT 50872

### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plano

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

### 6.5. FRENTE

En 6,00 m, con la Calle 16B (CL 16B)

## **INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2011** **RT No 50873**

| CARACTERÍSTICA   | DESCRIPCIÓN   |
|------------------|---|
| BAÑO             | gabinets.<br>Piso 2. Cocina pequeña semintegral, enchapada y mesón en acero, con gabinetes y mueble inferior con puertas.<br>Piso 1. Baño pequeño, tres servicios, cerámica 20x30, división de baño, mobiliario en madera.<br>Piso 2. Baño pequeño, tres servicios. |
| PUERTAS INTERNAS | Carpintería madera.   |
| PUERTAS EXTERNAS | En portones de acceso, en lámina doblada en frío.   |
| VENTANERÍA       | En lámina y madera en el interior.  |
| ENTREPISO        | En placa maciza.  |
| VETUSTEZ         | 27 y 12 años  |

### 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

| TIPO CONSTRUCCION         | ÁREA CONST. | EDAD (Años) |
|---------------------------|-------------|-------------|
| CONSTRUCCIONES PISO 1     | 67.00       | 27          |
| CONSTRUCCIONES PISO 2 y 3 | 85.51       | 12          |
| Enramada                  | 5.29        | 2           |

### 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No Aplica

### 7.4. OTROS

| TIPO CONSTRUCCIÓN                 | UNIDAD MEDIDA | CANTIDAD     |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| MURO PERIMETRAL H:2.30 * L=2,5    | M2            | 5.75         |
| MURO ANTEPECHO H:2,30 * L:24,80 M | M2            | 24.8         |
| PLACA VOLADA                      | M2            | 1.2          |
| MURO PERIMETRAL H:2.30 * L=1.90   | M2            | 4.37         |
| <b>TOTAL OTRAS CONSTRUCCIONES</b> |               | <b>36.12</b> |

## 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

7

## **INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2011** **RT No 50873**

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de casas y casalotes situados en el sector de localización, de los cuales se obtuvo variables observables como: ubicación, edad, área construida, área de terreno y valor pedido, teniendo en cuenta que estas características son las más relevantes en una transacción normal y libre; encontrándose ofertas de venta en el sector y sectores de alguna manera comparables. (ver anexo 1)

El valor del terreno asignado es el producto del análisis estadístico de las ofertas encontradas en el sector y sectores colindantes, con características similares en cuanto a su ubicación, área superficial del terreno, sobre vía vehicular pavimentada, sobre las cuales se descuenta el valor de las construcciones, de aquellas que presentan diversas características constructivas.

Para el valor del terreno se realizó el análisis y depuración del mercado encontrado, tomando ofertas consideradas comparables y representativas, con respecto a las características del predio objeto de avalúo.

| DIRECCION                       | BARRIO   | TIPO           | VALOR PEDIDO     | VALOR NEGOCIADO  | % NEG | AREA TERR m2 | VALOR TERR m2         |
|---------------------------------|----------|----------------|------------------|------------------|-------|--------------|-----------------------|
| CL 15B 136 45                   | KASANDRA | CASA           | \$250,000,000.00 | \$240,000,000.00 | 4.00% | 72.00        | \$1,449,000.00        |
| KR 134A 15 25                   | KASANDRA | CASA USO MIXTO | \$135,000,000.00 | \$135,000,000.00 | 0.00% | 36.00        | \$1,457,000.00        |
| CL 15A 136 26                   | KASANDRA | CASA           | \$240,000,000.00 | \$240,000,000.00 | 0.00% | 72.00        | \$1,342,000.00        |
| <b>PROMEDIO</b>                 |          |                |                  |                  |       |              | <b>\$1,416,000.00</b> |
| <b>DESVIACION ESTANDAR</b>      |          |                |                  |                  |       |              | <b>\$64,210.59</b>    |
| <b>COEFICIENTE DE VARIACION</b> |          |                |                  |                  |       |              | <b>4.53%</b>          |
| <b>LIMITE SUPERIOR</b>          |          |                |                  |                  |       |              | <b>\$1,480,210.59</b> |
| <b>LIMITE INFERIOR</b>          |          |                |                  |                  |       |              | <b>\$1,351,789.41</b> |
| <b>COEFICIENTE SIMETRIA</b>     |          |                |                  |                  |       |              | <b>1.15%</b>          |

Se ubican seis (6) ofertas (relacionadas en el anexo ofertas), que reflejan la condición del mercado inmobiliario referente al terreno. Para los predios que se encuentran en el área residencial, se seleccionaron tres (3) ofertas (señaladas anteriormente), con un rango de límite superior de \$1.480.210,59 y un límite inferior de \$1.351.789,41. Se obtiene así un valor promedio redondeado de \$1.420.000 por m2, el cual se adopta para el área residencial.

Con base en los datos analizados, no se encontró correlación entre el valor unitario de terreno y la ubicación del predio en zonas pavimentadas internas y zonas sin pavimentar, con lo cual se aplica el valor para predios que se encuentran al interior del barrio, en zona residencial indistintamente del tipo de vía.

### **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 UAECD, para

9

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2011 RT No 50873

| TIPO CONSTRUCCIÓN                 | UNIDAD MEDIDA | ESTADO<br>CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN<br>(%) | VALOR<br>DEPRECIACIÓN<br>(\$/m2) | VALOR<br>REPOSICIÓN<br>(\$/m2) | VALOR<br>ADOPTADO<br>(\$/m2) |
|-----------------------------------|---------------|------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| MURO PERIMETRAL H:2.30 * L=2.5    | M2            | 1                      | 0.00%               | \$ 0.00                          | \$227,000.00                   | \$227,000.00                 |
| MURO ANTEPECHO H:2.30 * L=24.80 M | M2            | 1                      | 0.00%               | \$ 0.00                          | \$169,000.00                   | \$169,000.00                 |
| PLACA VOLADA                      | M2            | 1                      | 0.00%               | \$ 0.00                          | \$287,000.00                   | \$287,000.00                 |
| MURO PERIMETRAL H:2.30 * L=1.90   | M2            | 1                      | 0.00%               | \$ 0.00                          | \$227,000.00                   | \$227,000.00                 |

### 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.

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

11





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2011

RT No 50873

predial que está correlacionada con las posibilidades de apropiarse de la normatividad Urbanística que lo cobija.

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.



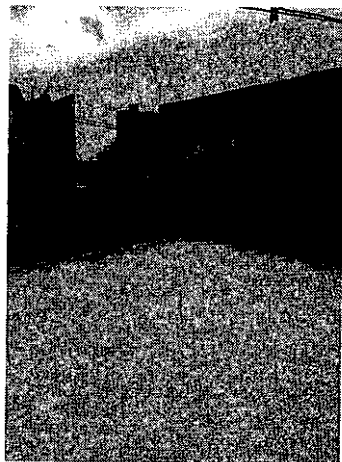
**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**HACIENDA**

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

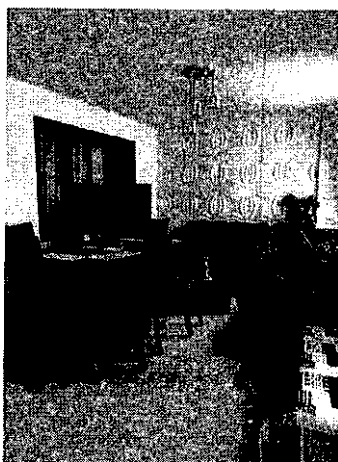
| Radicación         | Nomenclatura      |              |
|--------------------|-------------------|--------------|
| 2018-1527487       | CL 16B 134A 14    |              |
| Código Sector      | Barrio            | Fecha Visita |
| 006532500200000000 | KASANDRA          | 10-NOV-18    |
| Número Avalúo      | Tipo Avalúo       | RT           |
| 2018 - 2011        | ADQUISICIÓN TOTAL | 50873        |



**Terraza**



**Terraza**



**Sala comedor**



**Sala**

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**HACIENDA**

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

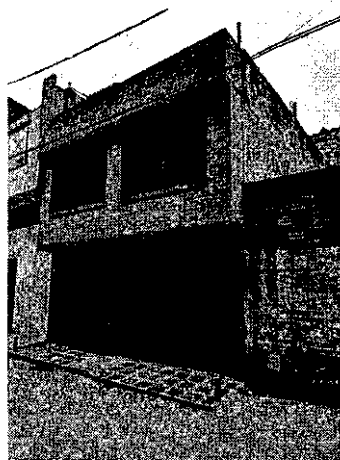
| Radicación         | Nomenclatura      |              |
|--------------------|-------------------|--------------|
| 2018-1527487       | CL 16B 134A 14    |              |
| Código Sector      | Barrio            | Fecha Visita |
| 006532500200000000 | KASANDRA          | 10-NOV-18    |
| Número Avalúo      | Tipo Avalúo       | RT           |
| 2018 - 2011        | ADQUISICIÓN TOTAL | 50873        |



**Cocina**



**Placa**



**Fachada**



**Escaleras**

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



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

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

| Radicación         | Nomenclatura      |              |
|--------------------|-------------------|--------------|
| 2018-1527487       | CL 16B 134A 14    |              |
| Código Sector      | Barrio            | Fecha Visita |
| 006532500200000000 | KASANDRA          | 10-NOV-18    |
| Número Avalúo      | Tipo Avalúo       | RT           |
| 2018 - 2011        | ADQUISICIÓN TOTAL | 50873        |



**Baño**



**Baño**



**Baño**



**Habitación**

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



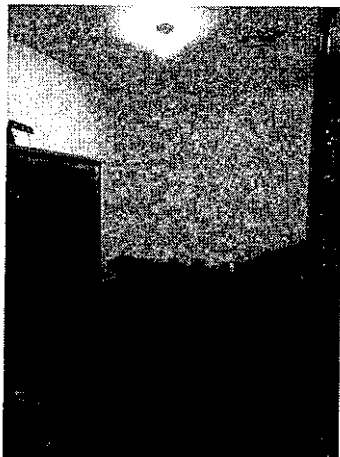
**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**HACIENDA**

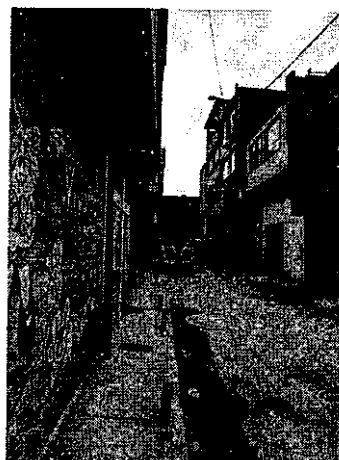
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

| Radicación         | Nomenclatura      |              |
|--------------------|-------------------|--------------|
| 2018-1527487       | CL 16B 134A 14    |              |
| Código Sector      | Barrio            | Fecha Visita |
| 006532500200000000 | KASANDRA          | 10-NOV-18    |
| Número Avalúo      | Tipo Avalúo       | RT           |
| 2018 - 2011        | ADQUISICIÓN TOTAL | 50873        |



**Habitación**



**Entorno**







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](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

# INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 2011

RT N° 50873

## Estudio de Mercado

| Nº | TIPO INMUEBLE  | DEMOCCIÓN      | VL. PERLADO   | % PERL | VL. DESPERADO | AR. TIERRA (M2) | VL. TIERRA (M2) | AR. CONST. (M2) | VL. TOT. CONST. | TIB. FUENTE | POTENCIALIDAD   |
|----|----------------|----------------|---------------|--------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|---|
| 1  | CASA           | CL 150 134 43  | \$250,000,000 | 4.00%  | \$240,000,000 | 72.00           | \$1,440,000     | 180.00          | \$692,500       | 3123299135  |  |
| 2  | CASA USO MIXTO | AC 17 134A 43  | \$400,000,000 | 5.00%  | \$375,000,000 | 82.35           | \$1,714,000     | 215.20          | \$1,340,000     | 3154255016  |  |
| 3  | CASA USO MIXTO | KR 134A 13 35  | \$115,000,000 | 0.00%  | \$115,000,000 | 34.00           | \$1,437,000     | 180.00          | \$764,000       | 3204412336  |  |
| 4  | CASA           | CL 15A 136 35  | \$240,000,000 | 0.00%  | \$240,000,000 | 72.00           | \$1,440,000     | 180.00          | \$708,000       | 3122977985  |  |
| 5  | CASA           | CL 14F 134A 34 | \$120,000,000 | 0.00%  | \$120,000,000 | 91.20           | \$843,000       | 261.40          | \$256,000       | 3133090174  |  |
| 6  | CASA USO MIXTO | KR 15A 140 36  | \$420,000,000 | 0.00%  | \$420,000,000 | 52.00           | \$1,836,000     | 320.00          | \$790,000       | 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](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

05-01-28-07

V.5



**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-2011**  
**RT 50873- IDU**

**13. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL**  
**LEY 1682 DE 2013**

| ÍTEM   | SUBTOTAL              |
|--|-----------------------|
| AVALÚO INMUEBLE  | \$ 242.325.970        |
| <b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>   | <b>\$ 242.325.970</b> |
| LUCRO CESANTE  | \$ 3.213.000          |
| DAÑO EMERGENTE   | \$ 8.784.418          |
| <b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>  | <b>\$ 11.997.418</b>  |
| <b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>  | <b>\$ 254.323.388</b> |
| Son: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE |                       |
| <b>OBSERVACIONES: 0</b>  |                       |

Fecha: 30 de noviembre de 2018

  
**CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA**  
 SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONOMICA ( E )

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.*

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](http://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. 2018-2011  
RT 50873- IDU**

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

|           |                |                      |       |
|-----------|----------------|----------------------|-------|
| Dirección | CL 16B 134A 14 |                      |       |
| Chip      | AAA0140JPUH    | Registro Topográfico | 50873 |

**CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO**

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

Fuente:

**CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD**

| ÍTEM                              | Descripción | Cantidad | Valor Unitario | Subtotal    |
|-----------------------------------|-------------|----------|----------------|-------------|
| Publicidad Existente              | 0           | 0        | 0              | 0           |
| Publicidad Nueva                  | 0           | 0        | 0              | 0           |
| <b>TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD</b> |             |          |                | <b>\$ 0</b> |

Fuente:

**CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO**

| ÍTEM   | Tipo de Bodega | Meses | Valor Unitario | Subtotal    |
|--|----------------|-------|----------------|-------------|
| Bodegaje   | 0              | 0     | \$ -           | -           |
| <b>TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO</b> |                |       |                | <b>\$ 0</b> |

Fuente:

**CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO**

| ÍTEM                                    | Total      | Valor Diario | Periodo a cargo (días) | Subtotal    |
|---|------------|--------------|------------------------|-------------|
| Impuesto Predial                        | \$ 174.000 | \$ 476,71    | 0                      | \$ 0        |
| <b>TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL</b> |            |              |                        | <b>\$ 0</b> |

Fuente:

Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital

Nota:

De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0% del Impuesto Predial.

**CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)**

| ÍTEM  | DESCRIPCIÓN | Subtotal    |
|---|-------------|-------------|
| Factura SDP   | 0           | 0           |
| Factura Curaduría                                   | 0           | 0           |
| <b>TOTAL GASTOS DE TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)</b> |             | <b>\$ 0</b> |

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](http://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. 2018-2011  
RT 50873- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

|           |                |                      |       |
|-----------|----------------|----------------------|-------|
| Dirección | CL 16B 134A 14 |                      |       |
| Chip      | AAA0140JPUH    | Registro Topográfico | 50873 |

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

| INGRESOS                            |                                     |           |              |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|--------------|
| DESCRIPCIÓN                         | Canon mensual de Arrendamiento (\$) | No. Meses | Subtotal     |
| NINI JOHANA ROMERO                  | \$ 550.000                          | 6         | \$ 3.300.000 |
| 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         |                                     |           | \$ 3.300.000 |
| EGRESOS                             |                                     |           |              |
| DESCRIPCIÓN                         | Valor Diario                        | No. Días  | Subtotal     |
| IMPUESTO PREDIAL                    | \$ 476,71                           | 182,5     | \$ 87.000    |
| SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES          |                                     |           | \$ 87.000    |
| TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA |                                     |           | \$ 3.213.000 |

Fuente:

0

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

| 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**