



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		
Nombre del funcionario que realiza la verificación: <u><b>DIEGO ANDRES GARCIA GUERRERO</b></u> Empresa Contratista: <u><b>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</b></u> Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: <u><b>52990</b></u> Fecha: <u><b>27-sep-21</b></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	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		
<b>OBSERVACIONES</b>				
<b>El avalúo cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</b>				
Fecha solicitud revisión: _____ 27/09/2021 Fecha recibo revisión: _____ 27/09/2021 Fecha solicitud impugnación: _____ Fecha recibo impugnación: _____				





mary barragan &lt;472marybarragan@gmail.com&gt;

---

**Fwd: INFORME DE AVALÚO 2021-731 (EMAIL CERTIFICADO de avaluocomerciales@catastrobogota.gov.co)**

1 mensaje

---

**Servicios Postales Nacionales SA** <servicios.472@idu.gov.co>  
Para: MARY BARRAGAN <472marybarragan@gmail.com>

20 de septiembre de 2021, 16:04

----- Forwarded message -----

De: **Correspondencia IDU** <correspondencia@idu.gov.co>

Date: jue, 16 de sep. de 2021 a la(s) 15:13

Subject: Fwd: INFORME DE AVALÚO 2021-731 (EMAIL CERTIFICADO de avaluocomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: Servicios Postales Nacionales SA &lt;servicios.472@idu.gov.co&gt;

Buenas tardes, reenvío para radicar.  
Cordial saludo,

----- Forwarded message -----

De: **EMAIL CERTIFICADO de Avaluos Comerciales** <412448@certificado.4-72.com.co>

Date: jue, 16 sept 2021 a las 15:11

Subject: INFORME DE AVALÚO 2021-731 (EMAIL CERTIFICADO de avaluocomerciales@catastrobogota.gov.co)

To: &lt;correspondencia@idu.gov.co&gt;

Señores

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO- IDU

Adjunto Solicitud de aclaración del RT 49728A, les solicitamos dar la respuesta con el radicado de recibido.

Cordial saludo

AVALUOS COMERCIALES  
UAECD

--

**CORRESPONDENCIA**

Subdirección Técnica de Recursos Físicos

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

Calle 22 # 6 27 – CP: 110311

Teléfono: (57) (1) PBX 3386660 ext. 1105-1119-1147

[correspondencia@idu.gov.co](mailto:correspondencia@idu.gov.co)

---

**3 archivos adjuntos**



**AVALUO\_INDEMNIZACION - 2021-731 F.pdf**  
829K



**INFORME\_TECNICO 2021-731.pdf**  
4165K



**OFICIO\_APROBACION 2021-731 F.pdf**  
141K

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 14-09-2021 20:02:44

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE34629 Fol:1 Anex:1

**ORIGEN:** SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

**DESTINO:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

**ASUNTO:** Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 52990 Rad.UAEC.D. . Proyecto Puentes

**OBS:** Rad.20213250898171 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2021-731

Doctor(a)

**MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO**

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Puentes Peatonales Contrato 1547-2018

Respetado(a) Doctor(a):

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

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
52990	2021-731	2021-626477	AK 45 149 29	2021ER16022

Cordialmente,

Firmado  
digitalmente por  
**LUZ STELLA BARON CALDERON**  
Subgerente Información Económica  
[lbaron@catastrobogota.gov.co](mailto:lbaron@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES

Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Anexo: 1 Carpeta

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



Dirección	AK 45 149 29		
CHIP	AAA0159XDOM	Registro Topográfico	52990

**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 45 149 29	CHIP	AAA0159XDOM
Registro Topográfico	52990	Código Sector	009104 17 34 000 00000
Tipo Inmueble	BODEGA	Matrícula Inmobiliaria	050N20334682

2. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$2,868,914
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$0
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0
2.4 - Gastos de Publicidad	\$0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	\$0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial	\$0
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	\$0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo	\$0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	\$0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	\$0
<b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$2,868,914</b>

3. LUCRO CESANTE	
ÍTEM	Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
<b>AVALÚO LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>

4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$2,868,914
SON: DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

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

**FECHA:** 03 de Septiembre de 2021

**Elaboró:**

Firmado  
digitalmente  
por Leidy M.  
Cañon V.

**LEIDY CAÑON VARGAS**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-53007687

Firmado  
digitalmente por  
MARIA ISABEL  
ORTIZ  
FERNANDEZ

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

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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

Dirección	AK 45 149 29		
CHIP	AAA0159XDOM	Registro Topográfico	52990

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

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$211,634,620
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$211,634,620</b>
DAÑO EMERGENTE	\$2,868,914
LUCRO CESANTE	\$0
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$2,868,914</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$214,503,534</b>
SON: DOSCIENTOS CATORCE MILLONES QUINIENTOS TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

**FECHA:** 03 de Septiembre de 2021

Firmado digitalmente  
por LUZ STELLA

**LUZ STELLA BARON CALDERON**

SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Firmado digitalmente  
por MARIA  
ISABEL ORTIZ  
FERNANDEZ

**MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52617497

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



Dirección	AK 45 149 29		
CHIP	AAA0159XDOM	Registro Topográfico	52990

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

Dirección	AK 45 149 29		
CHIP	AAA0159XDOM	Registro Topográfico	52990
Avalúo Comercial	\$211,634,620		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$634,904
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$120,632
Copias (12 paginas)	12	\$3,900	\$46,800
IVA Copias (19%)	19%		\$8,892
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$167,076
Recaudo a Terceros			\$30,900
Gastos Escrituración			\$953,512
Porcentaje a aplicar	100%		\$953,512
Total Gastos de Escrituración			\$953,512
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.785%		\$1,661,332
Sistematización y Conservación documental	2%		\$33,227
Porcentaje a aplicar	50%		\$847,279
Total Gastos Registro			\$847,279
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$2,116,346
Porcentaje a aplicar	50%		\$1,058,173
Costos Administrativos	50%	\$19,900	\$9,950
Total Gastos Beneficencia			\$1,068,123
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$2,868,914</b>

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 00536 del 22 enero de 2021 y 00545 del 25 de enero de 2021 y Resolución 02436 del 19 de marzo de 2021)

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

Dirección	AK 45 149 29		
CHIP	AAA0159XDOM	Registro Topográfico	52990

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	0	\$0	\$0
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión trifásica	0	\$0	\$0
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta.	0	\$0	\$0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$0</b>

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - 2021  
Acueducto: Resolución 0303 de 02/04/2019- EAAB  
Gas Natural: Tarifas Vanti 2020

Nota:

Dirección	AK 45 149 29		
CHIP	AAA0159XDOM	Registro Topográfico	52990

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial				\$0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: No aplica reconocimiento de impuesto predial. Art 17, Res 1044/2014 IGAC

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 45 149 29		
CHIP	AAA0159XDOM	Registro Topográfico	52990

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 45 149 29		
CHIP	AAA0159XDOM	Registro Topográfico	52990

**ANEXO D: LUCRO CESANTE**

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
Ingresos			
Descripción	Ingresos Mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$0

Fuente:

Nota:

**2021 - 731**

**RT No 52990**

**DIRECCIÓN INMUEBLE**

**AK 45 149 29**



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

**Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital**

**BOGOTÁ, D.C.**

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
- 1.2. RADICACIÓN: 2021 - 626477 del 22 de Junio de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: BODEGA
- 1.5. CHIP: AAA0159XDOM
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 009104173400000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 009104 - VICTORIA NORTE
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 30/06/2021

## **2. INFORMACIÓN JURÍDICA**

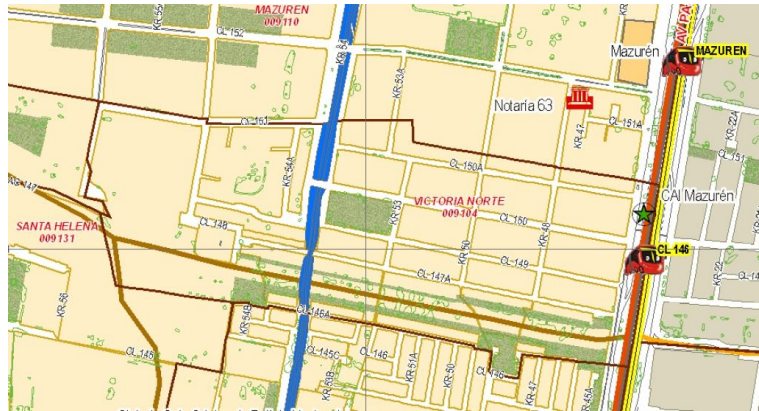
- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N20334682

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

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 52990 de marzo de 2021.
AREAS	Registro topográfico No. 52990 de marzo de 2021.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 626477

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Delimitación del Sector

#### 4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Victoria Norte (009104) se ubica en la localidad 11 - Suba de Bogotá D.C., y limita así:

- Por el norte: Con la Calle 151, que lo separa del sector catastral Mazuren (009110).
- Por el oriente: Con la Avenida Paseo de Los Libertadores (AK 45), que lo separa de los sectores catastrales Cedritos (008515) y Las Margaritas (008530).
- Por el occidente Con la Carrera 56, que lo separa de los sectores catastrales Santa Helena (009131) y El Plan (009128).
- Por el sur: Con la Calle 146 A, que lo separa del sector catastral Prado Pinzon (009105) y

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Santa Helena (009131).

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector Victoria Norte presenta uso residencial en edificaciones desarrolladas por urbanización, al interior se observan edificios de apartamentos de hasta siete y ocho pisos de buenas tipologías, pero con escasos equipamientos comunales, también, casas de dos pisos por urbanización no sometidas a propiedad horizontal con vetustez de hasta 35 años.

El uso comercial de escala local se observa sobre la Avenida Carrera 45 y sobre la Calle 150, con todo tipo de establecimientos como supermercados, droguerías, restaurantes, comercio misceláneo, ferreterías, algunos consultorios, etc.

Seguido al norte se encuentra el sector Mazuren con uso residencial neto y la presencia del Centro Comercial Mazuren sobre la Avenida Carrera 45 en la Calle 152.

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente se considera baja. Es un sector consolidado, sin embargo, se presentan algunas construcciones desarrolladas mediante autoconstrucción, algunas con obras menores encaminadas a la adecuación, ampliación y/o remodelación de edificaciones para diferentes usos y/o mantenimiento.

#### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral Victoria Norte se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico cuatro (4), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

#### 4.5. VÍAS DE ACCESO

Al sector y al predio se puede acceder por la Avenida Carrera 45 o Avenida Paseo de Los Libertadores, vía de la malla arterial principal, de doble calzada con cinco carriles por sentido, en pavimento flexible y rígido, en buen estado de conservación. Sobre ella transitan buses articulados del sistema Transmilenio, el sistema integrado de transporte público SITP y vehículos particulares.

Avenida Calle 153 o Avenida La Sirena: Vía zonal, doble calzada dos carriles cada una, en pavimento flexible, en buen estado de conservación; donde circulan modalidades de transporte particular, y público urbano en busetas, colectivos, taxis y SITP.

#### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras. Equipamiento urbano en cuanto a zonas verdes es bueno.

El servicio de transporte es prestado por el Sistema de Transporte Masivo Transmilenio y el Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP).

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013 (modificación excepcional del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial - P.O.T.) por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto Distrital 299 de 2002, por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 19 - El Prado, localizada en la Localidad de Suba.
ÁREA ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
MODALIDAD	Urbanística
SECTOR NORMATIVO	I
SUBSECTOR USO	III
SUBSECTOR	C

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

EDIFICABILIDAD	
ALTURA MÁXIMA	6
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Aislada
ÍNDICE OCUPACIÓN	0,65
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	3,2
ANTEJARDÍN	5,0 metros.
AISLAMIENTO LATERAL	5 a 6 Pisos: 4,0 metros.

#### 5.1. USOS PRINCIPALES

VIVIENDA: Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

#### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Educativo de escala zonal y vecinal, Cultural de escala zonal, Salud de escala zonal, Bienestar Social de escala zonal y vecinal, Culto de escala vecinal.

SERVICIOS PERSONALES: Servicios Profesionales Técnicos Especializados de escala vecinal, de Actividad Económica Limitada en servicios a escala vecinal.

OBSERVACIONES: El Subsector III es zona delimitada de comercio y servicios, en el cual no se permite semisótano ni cerramiento de antejardín.

#### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

Los no descritos en principales y complementarios.

#### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio se encuentra incorporado en el plano urbanístico S.28/4-D Urbanización La Victoria Norte, aprobado según Resolución 265 del 31/05/1990.

## **6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

### **6.1. UBICACIÓN**

Inmueble medianero con frente sobre la Avenida Carrera 45 entre las Calles 149 y 150, costado occidental.



Ubicación del predio en la manzana

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

- Norte: 34,20 metros con el RT 52989 y con propiedad particular.
- Sur: 34,47 metros con el RT 52991.
- Oriente: 9,98 metros con la Avenida Los Libertadores (AK 45).
- Occidente: 10,02 metros con propiedad particular.

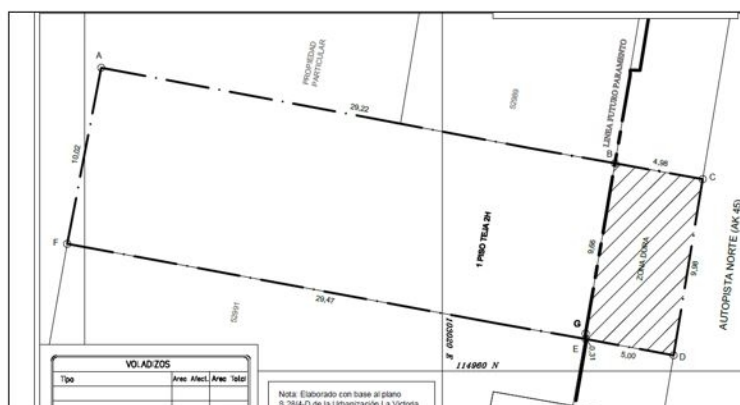
Los linderos del terreno objeto de intervención, son los siguientes:

Lindero Norte: 4,98 metros con el RT 52989.

Lindero Sur: 5,00 metros con el RT 52991.

Lindero Oriente: 9,98 metros con Avenida Los Libertadores (AK 45).

Lindero Occidente: 9,66 metros con área sobrante del mismo predio.



Linderos del predio

### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

### 6.5. FRENTE

9,98 metros sobre la Avenida Los Libertadores (AK 45).

### 6.6. FONDO

34,33 metros en promedio.

### 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
URBANO NO PROTEGIDO	50.02
SOBRANTE	292.88
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>342.9</b>

### 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

## **7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN**

### **7.1. DESCRIPCIÓN**

Inmueble medianero con zonas duras en su parte anterior o antejardín, cuya área es la requerida por el proyecto; seguido se levanta una construcción tipo bodega, la cual no es materia de avalúo.

### **7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN**

No aplica

### **7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL**

No aplica

### **7.4. OTROS**

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA	M2	50.02

## **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 del avalúo, en particular del lote de terreno, se aplicó el método de Comparación o de Mercado, según la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Dicha norma en su artículo 1 versa lo siguiente:

**ARTÍCULO 1 - MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o de transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al 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**

No aplica

## **8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES**

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en estudio se utilizó el Método de Costo de Reposición. Lo anterior de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por la Presidencia de la República y el Ministerio de Hacienda y Desarrollo; también en consonancia con su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 de 2008, expedida por el IGAC.

# **9. AVALÚO**

## **9.1. VALOR DEL TERRENO**

### **URBANO NO PROTEGIDO**

La investigación de mercado inmobiliario se enfocó en predios ubicados sobre el mismo corredor vial Avenida Carrera 45, con las mismas condiciones de acceso a vías, estrato del entorno y equipamientos.

Los datos representativos y comparables, utilizados para adoptar el valor de terreno, se ubican sobre el mismo costado occidental de la Autopista Norte, con rango de áreas entre 318,20 m<sup>2</sup> y 468,00 m<sup>2</sup>, igual normatividad urbanística en cuanto a usos y altura permitida, de la misma manera, similar dinámica comercial de tipo local / vecinal.

Los valores de terreno por metro cuadrado arrojados se encuentran entre \$ 3.746.637 y \$ 4.217.210, con un promedio de \$ 3.980.327, límite inferior de \$ 3.745.024 y límite superior de \$ 4.215.630.

La investigación se muestra en el siguiente cuadro:

### **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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



DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
AK 45 128 55	\$1,797,873,210.00	\$1,794,000,000.00	0.22%	339.25	\$1,125,000.00	334.90	\$4,217,210.36
AK 45 143 35	\$2,300,000,000.00	\$2,200,000,000.00	4.35%	696.85	\$1,341,000.00	318.20	\$3,977,134.35
CL 127B 45 05	\$2,770,000,000.00	\$2,600,000,000.00	6.14%	583.04	\$1,452,000.00	468.00	\$3,746,636.58

Ver anexo de Metodología de comparación de mercado donde se encuentra el detalle de las ofertas

<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,980,327.10</b>
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	<b>\$235,303.14</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>5.91%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$4,215,630.23</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$3,745,023.96</b>
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</b>	<b>0.99</b>

De acuerdo a lo anterior se adopta como valor más probable para el terreno, el promedio obtenido de la estadística aplicada: \$ 3.980.000.

## 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

## 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Se empleó el Método de Costo de Reposición. Dicha técnica busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo o de una edificación semejante a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, y restarle la depreciación acumulada.

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD (Ver Anexo de Tipologías Constructivas). La depreciación aplicada correspondió al Factor de Heidecke por estado de conservación.



TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	M2	3	18.10%	\$55,386.00	\$306,000.00	\$251,000.00

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998 expedido por el Ministerio de Hacienda, Crédito Público y Desarrollo Económico. El presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su expedición.

El valor asignado se considera aplicable siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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

En la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la estimación del valor comercial del inmueble, como elementos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físicos. Tales factores permiten fijar parámetros de comparación con predios similares del mercado inmobiliario.

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

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

Se tuvo presente la normatividad urbanística que cubre el sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

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

Se tomaron en consideración las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

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

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

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

## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 45 149 29

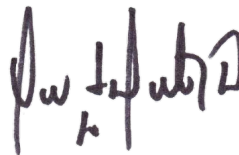
CHIP: AAA0159XDOM

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	50.02	\$3,980,000	\$199,079,600
ZONA DURA	M2	50.02	\$251,000	\$12,555,020
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$211,634,620</b>

**SON:** DOSCIENTOS ONCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

**FECHA:** 03 de Septiembre de 2021

Elaboró:



**OSCAR JAMITH HUERTAS PABON**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No.

Firmado  
digitalmente  
por MARIA  
ISABEL ORTIZ  
FERNANDEZ

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

Anexos:

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

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2021-626477	<b>Nomenclatura:</b> AK 45 149 29		
<b>Código Sector:</b> 009104173400000000	<b>Barrio:</b> VICTORIA NORTE	<b>Fecha Visita:</b> 01-JUL-21	
<b>Número Avalúo:</b> 2021 - 731	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b>	52990



**Fachada**



**Vista General Costado de Manzana**



**Zona Dura Afectada**



**Zona Dura Afectada**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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








## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 731

RT N° 52990

### Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	EDIFICIO	AK 45 143 35	\$ 2,300,000,000	4.35%	\$ 2,200,000,000	318.2	\$ 3,977,134.35	696.85	1341000	\$ 934,475,850	TERRENO	3123789804	07-JUL-21	EDIFICACIÓN COMERCIAL 3 PISOS: TIPO LOCAL COMERCIAL EN CERÁMICA CON DOS BAÑOS, 2DO PISO ESPACIO ABIERTO CON DOS BAÑOS, 3RO ESPACIO ABIERTO CON DOS BAÑOS. ARRIENDA \$ 15 MILLONES + IVA. TASA RENT: 0.65%; VENTA \$ 2.300 MILLONES. NORMA UPZ 19 EL PRADO SN 5. EDIFICABILIDAD B. IMO: 70%. IMC: 3.5. ALTURA: 6 PISOS. TIPOLOGÍA CONTINUA. ANTEJARDÍN: 5.0 M.	
2	EDIFICIO	AK 45 128 55	\$ 1,797,873,210	0.22%	\$ 1,794,000,000	334.9	\$ 4,217,210.36	339.25	1125000	\$ 381,656,250	TERRENO	3187755709	07-JUL-21	LOCAL COMERCIAL TIPO BODEGA, 10 M DE FRENTE * 30 M DE FONDO, DOBLE ALTURA, OFICINAS DE 90 M2, BATERIA DE BAÑOS PARA BODEGA Y OFICINAS. ARRIENDA UN LOCAL DE 57 M2 EN \$ 2.500.000, PARA TOTAL DE RENTA DE \$ 11.500.000. NORMA UPZ 19 EL PRADO SN 7. EDIFICABILIDAD B. IMO: 70%. IMC: 4.0. ALTURA: 6 PISOS. TIPOLOGÍA CONTINUA. ANTEJARDÍN: 5.0 M.	
3	BODEGA	CL 127B 45 05	\$ 2,770,000,000	6.14%	\$ 2,600,000,000	468	\$ 3,746,636.58	583.04	1452000	\$ 846,574,080	TERRENO	3108539933	07-JUL-21	BODEGA COMERCIAL ESQUINERA, AREA DE OFICINAS, ESPACIO ABIERTO DE VITRINA PARA COMERCIALIZACIÓN O EXHIBICIÓN. ARRIENDA \$ 18 MILLONES + IVA. TASA RENTABILIDAD 0.65%; VENTA \$ 2.770.000.000. NORMA UPZ 19 EL PRADO SN 8. EDIFICABILIDAD C. IMO: 70%. IMC: 3.5. ALTURA: 6 PISOS. TIPOLOGÍA CONTINUA. ANTEJARDÍN: 5.0 M.	

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





**UAECD**  
Catastro Bogotá

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 731 RT N° 52990

### Estudio de Mercado

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2




Tel: 2347600 – Info: Línea 195

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

Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



### Estudio de Mercado

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m <sup>2</sup>	VALOR TERRENO m <sup>2</sup>	AREA CONST. m <sup>2</sup>	VALOR CONST. m <sup>2</sup>	TELÉFONO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AK 45 128 55	CANODROMO	LOCAL COMERCIAL	\$1.797.873.210	0,22%	\$1.794.000.000	334,90	<b>\$4.217.210</b>	339,25	\$1.125.000	3187755709	7/07/2021	LOCAL COMERCIAL TIPO BODEGA, 10 M DE FRENTE * 30 M DE FONDO, DOBLE ALTURA, OFICINAS DE 90 M2, BATERIA DE BAÑOS PARA BODEGA Y OFICINAS. RENTANDO \$ 9 MILLONES, ARRIENDA UN LOCAL DE 57 M2 EN \$ 2.500.000, PARA TOTAL DE RENTA DE \$ 11.500.000. <b>NORMA UPZ 19 EL PRADO SN 7.</b> EDIFICABILIDAD B. IMO: 70%. IMC: 4,0. ALTURA: 6 PISOS. TIPOLOGÍA CONTINUA. ANTEJARDÍN: 5,0 M.	
2	AK 45 143 35	PRADO PINZON	EDIFICIO COMERCIAL	\$2.300.000.000	4,35%	\$2.200.000.000	318,20	<b>\$3.977.134</b>	696,85	\$1.341.000	3123789804	7/07/2021	EDIFICACIÓ COMERCIAL 3 PISOS: 1RO LOCAL COMERCIAL EN CERÁMICA CON DOS BAÑOS, 2DO PISO ESPACIO ABIERTO CON DOS BAÑOS, 3RO ESPACIO ABIERTO CON DOS BAÑOS. ARRIENDA \$ 15 MILLONES + IVA. <b>TASA RENT: 0,65%:</b> VENTA \$ 2.300 MILLONES. <b>NORMA UPZ 19 EL PRADO SN 5.</b> EDIFICABILIDAD B. IMO: 70%. IMC: 3,5. ALTURA: 6 PISOS. TIPOLOGÍA CONTINUA. ANTEJARDÍN: 5,0 M.	
3	CL 127B 45 05	CANODROMO	BODEGA COMERCIAL	\$2.770.000.000	6,14%	\$2.600.000.000	468,00	<b>\$3.746.637</b>	583,04	\$1.452.000	3108539933	7/07/2021	BODEGA COMERCIAL ESQUINERA, AREA DE OFICINAS, ESPACIO ABIERTO DE VITRINA PARA COMERCIALIZACIÓN O EXHIBICIÓN. ARRIENDA \$ 18 MILLONES + IVA. TASA RENTABILIDAD 0,65%: VENTA \$ 2.770.000.000. <b>NORMA UPZ 19 EL PRADO SN 8.</b> EDIFICABILIDAD C. IMO: 70%. IMC: 3,5. ALTURA: 6 PISOS. TIPOLOGÍA CONTINUA. ANTEJARDÍN: 5,0 M.	

PROMEDIO	\$3.980.327
DESVIACION ESTANDAR	\$235.303
COEFICIENTE DE VARIACION	5,91%
LIMITE SUPERIOR	\$4.215.630
LIMITE INFERIOR	\$3.745.024
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$3.980.000</b>

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

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Zona dura.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5,912,200.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 9,971,062.50
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 55,016,675.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 6,331,485.81
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 5,591,036.13
19	PERSONAL	\$ 12,933,324.00
COSTO DIRECTO		\$ 95,755,783.43
COSTO UNITARIO I		\$ 273,587.95
COSTO UNITARIO II		\$ 32,830.55
COSTO TOTAL		\$ 306,418.51
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 306,000.00

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

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







PIN de Validación: b3540a89



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80541948, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80541948.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>	<b>Fecha</b> 01 Feb 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>	<b>Fecha</b> 01 Feb 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li></ul>	<b>Fecha</b> 12 Jul 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>	<b>Fecha</b> 12 Jul 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico	



PIN de Validación: b3540a89



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	01 Feb 2017	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	12 Jul 2019	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	12 Jul 2019	Régimen Académico	

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: TV. 74 # 11A-15 TO 2-1004

Teléfono: 3158266694

Correo Electrónico: oscarj58@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Urbanismo y Planeación Territorial - Fundación Universidad de América.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80541948.**

**El(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



PIN de Validación: b3540a89



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b3540a89**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecisiete (17) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b0220a96



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>	<b>Fecha</b> 16 Jun 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>	<b>Fecha</b> 16 Jun 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li></ul>	<b>Fecha</b> 16 Jun 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>	<b>Fecha</b> 16 Jun 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	



PIN de Validación: b0220a96



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



#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### **Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

**Fecha**  
16 Jun 2017

**Régimen**  
Régimen  
Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### **Alcance**

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

**Fecha**  
16 Jun 2017

**Régimen**  
Régimen  
Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### **Alcance**

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

**Fecha**  
16 Jun 2017

**Régimen**  
Régimen  
Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### **Alcance**

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

**Fecha**  
16 Jun 2017

**Régimen**  
Régimen  
Académico

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

#### **Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 5B # 74 26

Teléfono: 3002038872

Correo Electrónico: leidycañonvargas@hotmail.com



PIN de Validación: b0220a96



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



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

Administrador de Empresas - Corporación Universitaria Unitec.

Especialista en Avaluos - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0220a96**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: c8780bb2



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>	<b>Fecha</b> 30 Mar 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>	<b>Fecha</b> 30 Mar 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li></ul>	<b>Fecha</b> 30 Mar 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>	<b>Fecha</b> 30 Mar 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	





PIN de Validación: c8780bb2



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	<b>Fecha</b> 30 Mar 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 30 Mar 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>	<b>Fecha</b> 30 Mar 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li></ul>	<b>Fecha</b> 30 Mar 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 30 Mar 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos</li></ul>	<b>Fecha</b> 30 Mar 2017	<b>Regimen</b> Régimen	





PIN de Validación: c8780bb2



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



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

Académico

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 2 ESTE #2-18 CASA 23

Teléfono: (+57)3114770992

Correo Electrónico: miof67@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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

**El(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**c8780bb2**

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



PIN de Validación: c8780bb2



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal