
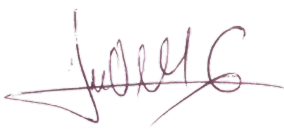



<b>FORMATO</b>				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS				
<b>CÓDIGO</b>	<b>PROCESO</b>	<b>VERSIÓN</b>		
FO-GP-18	Gestión Predial	3		
<b>Datos de apoyos a la supervisión</b>				
Nombre del evaluador que realiza el control de calidad:		Nicolas Castellanos Peña		
Contrato de prestación de servicios:		IDU - 1992 - 2024		
Tarjeta profesional del evaluador que practica el control de calidad:		25222 - 340156 CND		
Registro del evaluador que practica el control de calidad:		AVAL-1014260646		
Nombre del evaluador que aprueba el control de calidad:		Nestor Andres Villalobos Caro		
Contrato de prestación de servicios:		IDU - 1548 - 2024		
Tarjeta profesional del evaluador que aprueba el control de calidad:		25222097119CND		
Registro del evaluador que aprueba el control de calidad:		AVAL - 79841075		
				
<b>Firma del evaluador que aprueba el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo</b>		<b>Firma del evaluador que practica el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo</b>		
Empresa contratista que practica el informe técnico de avalúo comercial:		<b>Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital</b>		
Contrato Interadministrativo:		contrato 1526 - 2022		
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.:		RT 54775		
Acta de comité de aprobación de avalúo:		Acta de comité No. 22		
Fecha del acta de aprobación de avalúo:		30/09/2024		
Fecha de aprobación de avalúo:		30/09/2024		
<p>Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013, 898 de 2014 y 1044 de 2014, y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se procede a verificar el informe técnico antes relacionado y a emitir el respectivo pronunciamiento y/o diagnóstico, previa revisión de la siguiente información documental y demás requeridos.</p> <p>Igualmente, es preciso manifestar que para realizar este pronunciamiento, se dio el proceso de debida diligencia, esto es, la correspondiente investigación, recopilación y análisis de información del avalúo objeto de revisión, todo conforme a la Ley 2195 de 2022 y demas normas aplicables, con el fin de identificar riesgos o posibles contingencias.</p>				
<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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Nombre de(los) propietario(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	CHIP (Código único de identificación predial).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Solicitante del avalúo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Cédula catastral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Linderos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10	Copia del plano de predio o predios	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Reglamentación urbanística	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Localización	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**FORMATO**

## LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS



<b>CÓDIGO</b>	<b>PROCESO</b>	<b>VERSIÓN</b>		
FO-GP-18	Gestión Predial	3		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Método de avalúo según resolución 020 de 2008. Método comparación de mercado, método de capitalización de los rentos o ingresos con método de mercado, método de capitalización de los rentos o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual	X		
18	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
19	Estimación del coeficiente de asimetría	X		
20	Limites superior e inferior	X		
21	Dotación de infraestructura de servicios	X		
22	Características agrológicas del suelo, ( en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
23	Estratificación	X		
24	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
25	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
26	Descripción de la construcción por sus espacios ( número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
27	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
28	Edad aproximada de la construcción. ( tiempo de construido)	X		
29	Número de pisos de la construcción.	X		
30	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.			X
31	Características de las áreas comunes. ( Solo en caso de P.H.)			X
32	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
33	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		
34	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
35	Valor total estimado del inmueble ( terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
36	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
37	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
38	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X		
39	Tasación lucro cesante y daño emergente	X		
<b>DIAGNÓSTICO</b>				
<p>Número de radicación del aval <u>202452601631092</u></p> <p>Fecha solicitud revisión: <u>18/09/2024</u></p> <p>Fecha solicitud impugnación: _____</p> <p>Fecha recibo impugnación: _____</p>				
Resultado final de la verificación	<b>Avalúo APROBADO</b>		SI	NO
			X	

FORMATO			
RADICACIÓN WEB			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-DO-42	Gestión Documental	1	
<b>INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO</b> www.idu.gov.co Calle 22 No. 6 - 27 Tel.: 3386660		<b>Radicado No:</b>  202452601631092	
<b>Fecha de Radicado:</b>	18-09-2024	<b>Canal de Recepción</b>	Virtual - Formulario WEB
<b>Remitente:</b>	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	<b>Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)</b>	8999990619
<b>Dirección:</b>	KR 30 25 90	<b>Teléfono / Celular:</b>	6012347600 / 3143815811
<b>Departamento:</b>	Bogotá DC	<b>Municipio:</b>	Bogotá
<b>Correo electrónico:</b>	avaluoscomerciales@catastratobogota.gov.co	<b>No Contrato / Convenio:</b>	
<b>Asunto:</b>	2024EE54788 REVISION AV 2024 144 RT 54775		
<b>Anexos:</b>	Hay 2 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		

Doctor(a)

**ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ**

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2024-144 RT 54775  
Radicado Cliente 202432501179241  
Radicado UAEC.D 2024ER22866

Referencia: Proyecto Corredor Verde - Contrato 1449-2022

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2024-144 del predio identificado con RT 54775, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 54775

#### SOLICITUD 1

Corrección de forma. Descripción de la construcción y ubicación del inmueble	En el ítem No. 6 ¿Descripción del Inmueble" se solicita corregir la disposición del predio dentro de la manzana, considerando que el mismo presenta disposición medianera y no esquinera, cómo es afirmado en el informe de avalúo.
--	---

RESPUESTA 1. Se efectúa el ajuste correspondiente.

#### SOLICITUD 2

Corrección de forma. Anexos presupuestos tipologías constructivas y cuadros de oferta de mercado	Se solicita incluir los anexos de las investigaciones de mercado realizadas
--	---

RESPUESTA 2. Se incluyen todos los anexos.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEC.D-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



### SOLICITUD 3

Corrección técnica de fondo. Norma urbanística	En el ítem No. 5 "Reglamentación Urbanística" se solicita corregir el número de pisos, teniendo en cuenta que según la normatividad vigente (Decreto 555 de 2021), el número de pisos permitidos es de 3.
--	---

RESPUESTA 3. Se modifica la reglamentación urbanística.

### SOLICITUD 4

Corrección técnica de fondo. Método de avalúo	Una vez revisada y validada la metodología valuatoria empleada, se solicita dentro del informe de avalúo hacer la precisión del valor unitario de terreno adoptado para la franja objeto de avalúo (\$2.729.000/m <sup>2</sup> ), toda vez que, se interpreta que sobre el mismo se incluye el valor por m <sup>2</sup> de la respectiva zona dura (esto como consecuencia, a que dentro del ejercicio metodológico no se descuentan los costos de la adecuación y dentro de la liquidación no se considera la discriminación de los mismos, por lo que si bien, dentro del valor se encuentra implícito este monto, se sugiere agregar una nota dando claridad de ello), esto con el fin de evitar confusiones con el propietario al momento de realizar la respectiva oferta de compra.
---	---

RESPUESTA 4. Tal como se indica en las consideraciones generales es preciso anotar que, en la consulta realizada al inventario de los Códigos de Identificación Vial -CIV y su capa geográfica, la cual se puede verificar en IDECA, la franja objeto de avalúo se encuentra sobre un andén identificado con CIV 1006313 y 1000148. Por lo tanto, la zona dura descrita en el RT 54775 corresponde a una obra propia del IDU y perteneciente al sistema de espacio público vial.

### SOLICITUD 5

Corrección técnica de fondo. Mercado	En el ítem No. 9.1 "Valor del terreno", se solicita precisar el resultado obtenido en el estudio de mercado realizado para los predios con frente sobre la Calle 191, teniendo en cuenta que una vez promediadas las ofertas expuestas, se obtiene un resultado de \$3.079.000 con un coeficiente de 28,07%, los cuales difieren a los expuestos en el informe técnico. Situación por la cual se sugiere revisar las ofertas expuestas y aclarar que datos se establecen para el promedio y los valores adoptados.
--------------------------------------	--

RESPUESTA 5. Se ajusta la imagen correspondiente al estudio de mercado.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## SOLICITUD 6

Corrección técnica de indemnización. Validar calculo de indemnización	Si cambia el avalúo terreno construcción, se solicita realizar los ajustes correspondientes.
---	--

RESPUESTA 6. El valor del avaluo no se modifica.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE  
NÚÑEZ ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA  
NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS  
Fecha: 2024.09.18 16:01:23  
-05'00'

**ELBA NAYIBE NUNEZ ARCINIEGAS**  
Subgerente Información Económica  
[nnunez@catastrobogota.gov.co](mailto:nnunez@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA  
Revisó: NELSON JAVIER MORALES MELO  
Anexo: Informe

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



**2024 - 144**

**RT No 54775**

**DIRECCIÓN INMUEBLE**

**AC 191 7 52**



**ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**HACIENDA**

Unidad Administrativa Especial

**Catastro Distrital**

**BOGOTÁ, D.C.**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144**  
**RT No 54775**

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2023 - 957718 del 26 de Septiembre de 2023
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0197KJRU
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 008521016300000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 008521 - TIBABITA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Vías
- 1.9. FECHA VISITA: 15/11/2023

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N20428672

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

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



2







ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 54775 de agosto de 2023.
AREAS	Registro topográfico No. 54775 de agosto de 2023.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	No aplica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2023 - 957718

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Sistema de Información Geográfica UAECD

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



3





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775

### 4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Tibabita, se ubica en la localidad primera (1), Usaquén, de la ciudad de Bogotá D.C; limita con

- Por el norte: con la Calle 193 (CL 193), con el sector catastral Tibabita Rural (108102)
- Por el oriente: con la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7), el sector catastral Horizontes Norte (008533) y el sector catastral Buenavista (008535).
- Por el occidente con la Avenida Laureano Gómez (AK 9), los sectores catastrales Verbenal San Antonio (008537) y Canaima (008544).
- Por el sur: con la Avenida San Antonio (AC 183), y el sector catastral El Rocío Norte (008522).

### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se encuentra conformado por desarrollos urbanísticos de vivienda en NO Propiedad Horizontal (NPH) y en una escala menor la vivienda en propiedad Horizontal (PH), la cual, se complementa y apoya con corredores comerciales, bodegas, colegios y universidades, tiene una amplia red de movilidad y transporte; principalmente en los corredores Avenida Carrera 7, Calle 170 y la Carrera 11, siendo la Calle 170 la que conecta con el Portal Norte del sistema de Transmilenio, así mismo, se encuentra cercano al Centro Comercial Santafe, Supermercado Makro Norte, Colegio San Carlos, Colegio Santa María y Colegio de la Salle.

### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector e inmediaciones, en la actualidad, se observa una actividad edificadora media, en la que se encuentran proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes y a la construcción de algunas viviendas en algunos lotes existentes por autoconstrucción y algunos proyectos de vivienda en urbanización de Vivienda.

### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



4





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775

catastral Tibabita, se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico tres (3), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

### 4.5. VÍAS DE ACCESO

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, vías de dos carriles que en su mayoría las cuales, se encuentran en regular estado de conservación y mantenimiento que, conecta el sector con vías de la malla vial arterial y, éstas a su vez, lo comunica con el sur, centro y norte de la ciudad.

El sector se encuentra servido de buenas condiciones de acceso, las cuales, están dadas por las siguientes vías: Alberto Lleras Camargo (AK 9), Calle 193 (CL 193), Alberto Lleras Camargo (AK 7) y la Avenida San Antonio (AC 183); estas vías presentan en general buen estado y permiten al acceso a diferentes rutas de transporte público.

### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT, el predio objeto de avalúo se reglamenta así:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	26 TOBERIN
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades economicas
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
INDICE BASE	Resultante

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



5





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775

NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.



Fuente: UPL 26 Toberín

### 5.1. USOS PRINCIPALES

Conforme al Artículo 243 del Decreto 555 de 2021, no se especifican usos permitidos.

### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Conforme al Artículo 243 del Decreto 555 de 2021, los usos complementarios son:

- Residencial  
Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, colectiva, habitacionales con servicios.
- Comercio y Servicios:

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



6





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775

Comercio y servicios básicos.  
Servicios de oficina y servicios de hospedaje.  
Servicios al automóvil.  
Servicios especiales.  
Servicios Logísticos.

- Industria:

Producción artesanal.  
Industria liviana.  
Industria mediana

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

Conforme al Artículo 243 del Decreto 555 de 2021, los usos restringidos son:

- Industria  
Industria pesada.

### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio del estudio hace parte del lote No. 0085210163 de la manzana No. 00852101 del plano aprobado U13/4-11\_14\_, del desarrollo TIBABITA, legalizado mediante la Resolución Resolución 1126 de 18/12/1996.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

El predio se ubica en la localidad Usaquén de disposición medianera dentro de la manzana y se localiza sobre la AC 191 costado norte, éste predio se identifica con la dirección: AC 191 No. 7 - 52.

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



7





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775



Fuente: RT 54775

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

- Norte: En 4,88 metros con propiedad privada y RT 54774.
- Sur: En 9,61 metros con AC 191 (RUPI 748-3)
- Oriente: En 1,00 metros con propiedad privada.
- Occidente: En 4,79 metros con propiedad privada.

Los linderos generales son los siguientes:

Lindero Norte: En 1,93 metros con propiedad privada.

Lindero Sur: En 9,61 metros con AC 191 (RUPI 748-3).

Lindero Oriente: En 58,27 metros con propiedad privada y RT 54774.

Lindero Occidente: En 50,57 metros con propiedad privada.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



8

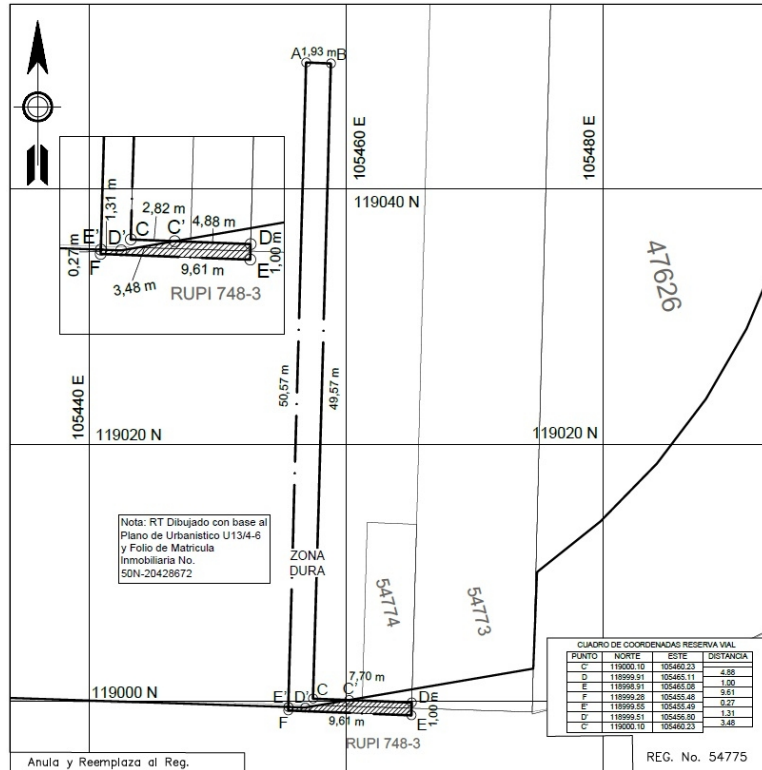




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775



Fuente: Sistema de Información Geográfica.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

9,61 metros.

6.6. FONDO

No aplica.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775

### 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	7.43
SOBRANTE	97.68
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>105.11</b>

### 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

### 7.1. DESCRIPCIÓN

No aplica

### 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

### 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

### 7.4. OTROS

No aplica

## 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

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



10







ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775

Para 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".

Para determinar el valor del terreno del predio objeto de avalúo es necesario recapitular la génesis física y normativa del predio.

### 8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

### 8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

## 9. AVALÚO

### 9.1. VALOR DEL TERRENO

#### URBANO NO PROTEGIDO

Inicialmente el predio hace parte del urbanismo legalizado "Tibabita" específicamente señalado en el plano U 13/4, donde hace parte del lote número 13. Es decir, que este predio se considera urbanizado.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



11

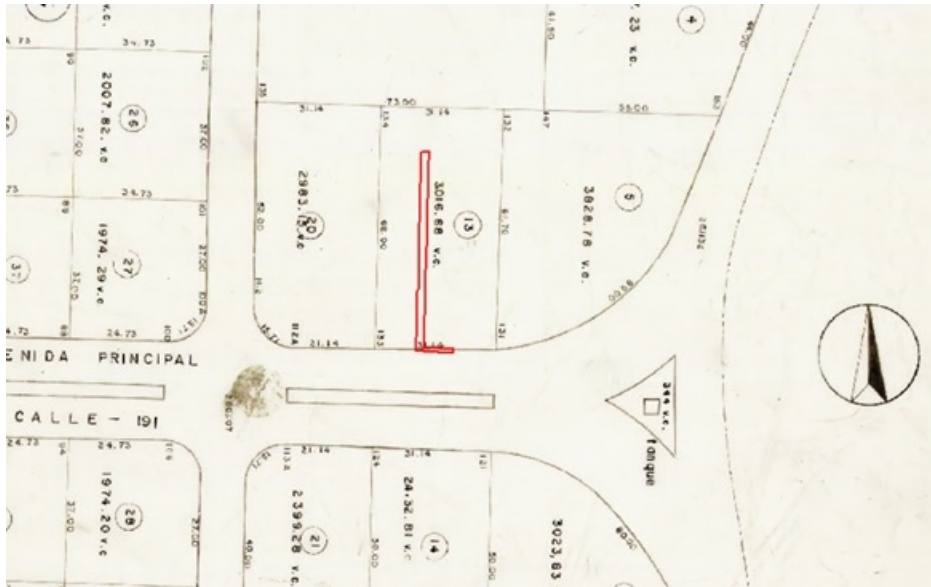




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775



Ahora, es importante destacar de dónde nace a la vida jurídica dicho predio.

Inicialmente, para el año 2004 los predios con Folio de Matrícula 50N-184401 y 50N-614928 se englobaron mediante escritura pública 1465 de 13 de febrero de 2004 de la Notaria 29 de Bogotá, creando el predio con folio de matrícula 50N-20428672.

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



12





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144 RT No 54775



**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144 RT No 54775



Posteriormente, este predio desengloba 9 predios descritos a continuación:

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600  
Código Postal: 111311



14

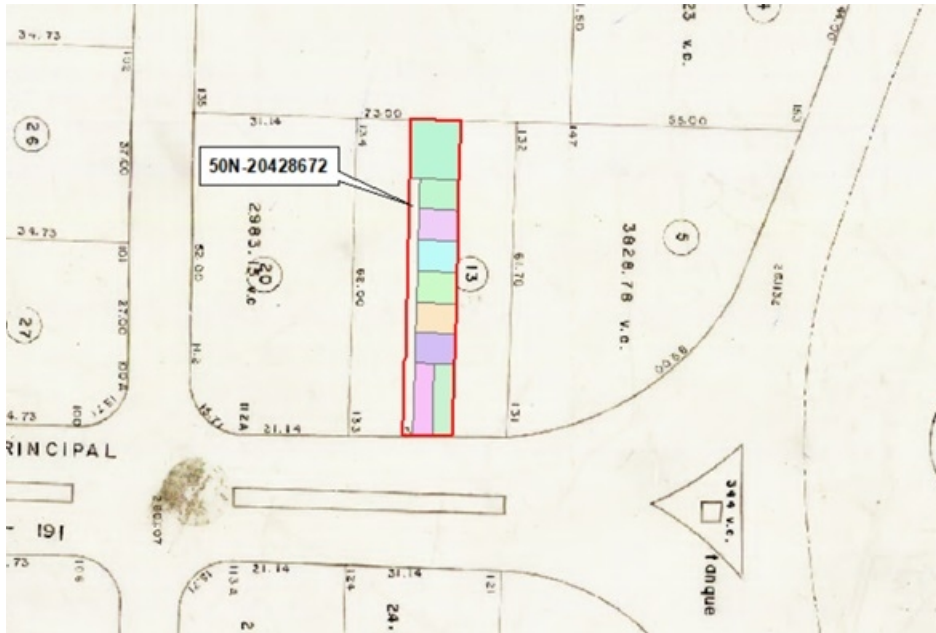




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775



Después de desenglobar los 9 predios descritos previamente, queda como resultado un área remanente, la cual corresponde al RT 54775.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



15

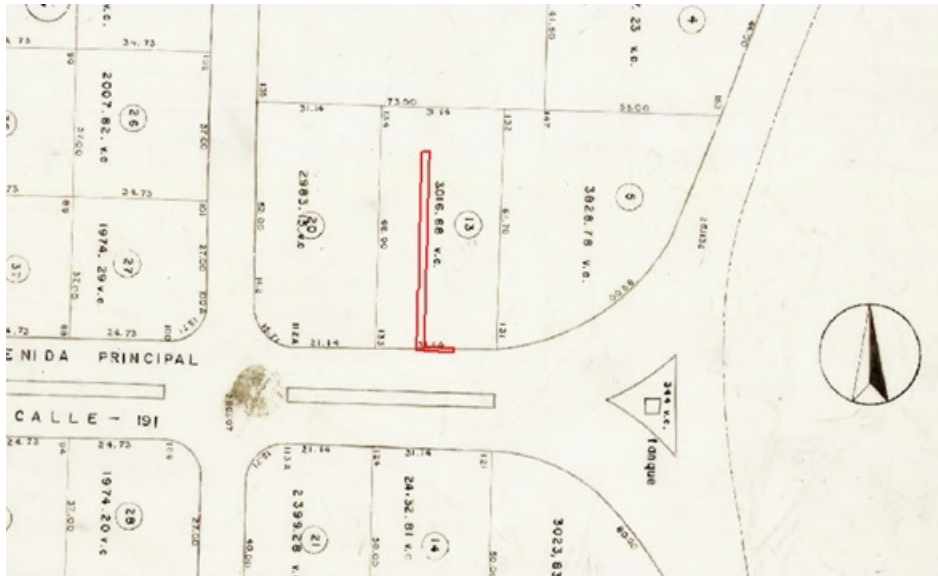




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775



Esta área en el folio de matrícula en su anotación No 06, indica que se trata de un área de servidumbre de tránsito pasiva a favor de los 9 predios desenglobados. Este acto fue reconocido por Sentencia del 17 de noviembre de 2017 del Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá.

Las servidumbres de tránsito no pueden ser edificadas de acuerdo con el Código Civil, por lo tanto hasta este punto se precisa que debe valorar esta franja de terreno, teniendo en cuenta su condición jurídica.

La importancia de describir la génesis del predio, orienta la aplicación metodológica, la cual se trata de hallar el valor en bruto del predio o lote que dio el efecto de predio urbanizado.

Por lo anterior, para aplicar la técnica del valor en bruto, es necesario destacar que el sector de Tibabita se ha venido legalizando parcialmente mediante diferentes actos y sobre los lotes reconocidos en los planos urbanísticos. Por lo tanto, el lote que se toma de partida para hallar el valor en bruto es el lote 13 señalado en el plano U 13/4, y sobre los lotes jurídicamente existentes a la fecha practicar el ejercicio. Para llevar a cabo lo anterior, se describen los predios que conforman al lote 13:

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



16

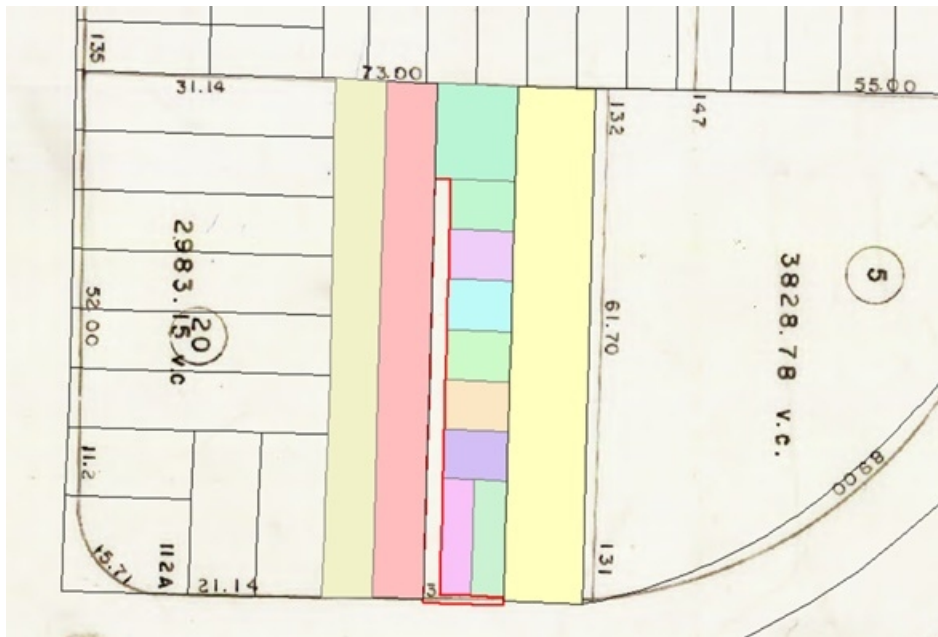




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775



Una vez determinados los predios que componen el lote 13 sobre el cual se calculará el valor en bruto, se catalogan los predios y se valoran de acuerdo con su condición de ubicación, área, uso entre otras.

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



17





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144  
RT No 54775

DERIVADAS	DISPOSICIÓN
50N-20833423	Predio Sobre via
50N-20833424	Predio Sobre via
50N-20833425	Predio Interno solo con acceso de servidumbre
50N-20833426	Predio Interno solo con acceso de servidumbre
50N-20833427	Predio Interno solo con acceso de servidumbre
50N-20833428	Predio Interno solo con acceso de servidumbre
50N-20833429	Predio Interno solo con acceso de servidumbre
50N-20833430	Predio Interno solo con acceso de servidumbre
50N-20833431	Predio Interno solo con acceso de servidumbre
50N-413036	Bodega Grande
50N-991670	Bodega Mediana
50N-267927	Bodega Mediana

Para valorar los predios sobre la vía de la Calle 191 se realizó el siguiente estudio de mercado:

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



18







ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144 RT No 54775

DATA	CHIP	DIRECCIÓN	BARRIO	CODIGO	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>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AA001150MWC	KR 8 130 86	TIBABITA	0085210537	CASA	\$910.000.000	2,20%	\$890.000.000	217,00	\$4.011.805	293,65	\$582.000	\$1.010.815	1204409331	Bertha	15/06/2023	Casa de tres pisos, con 3 locales en primer piso más apartamento, piso 2 apartamento grande, piso 3 apartamento y terraza, esta construido la mitad.	
2	AA001150NWR	KR 8C 187A 32	TIBABITA	0085211750	CASA	\$800.000.000	8,75%	\$750.000.000	180,00	\$4.010.491	131,70	\$738.000	\$2.200.784	3112787731	Javier Oullagal	15/06/2023	2 locales y alcobas en piso 1, 2 apartamentos en piso 2, apartamento en piso 3. Patio trasero y escalera.	
3	AA001150NWW	CL 189 80 46	TIBABITA	0085210808	CASA	\$440.000.000	9,09%	\$400.000.000	79,00	\$5.046.268	158,10	\$808.000	\$2.510.044	3158091817	Jose Manuel Rubio	15/06/2023	Venta de casa en obra gris cerca a la nueva 3 pisos primer piso area libre segundo area libre y tercer piso terraza ideal para restaurantes o almacenes de cadena	
4	AA001150NPN	KR 8B 130 15	TIBABITA	008521007037	CASA	\$1.350.000.000	6,45%	\$1.450.000.000	327,10	\$4.594.551	307,91	\$841.000	\$4.709.168	3058166251	Jaime Rodriguez	21/06/2023	Casa de 2 pisos. Se usa para rentar apartamentos	
									PROMEDIO		\$4.461.279							
									DESVIACION ESTANDAR		\$115.090							
									COEFICIENTE DE VARIACION		2,33%							
									LÍMITE SUPERIOR		\$4.571.345							
									LÍMITE INFERIOR		\$3.341.213							
									VALOR ADOPTADO		\$4.458.000							

Para los predios que son internos que no tienen frente sobre la vía y su acceso solamente es peatonal, se realizó la siguiente investigación de mercado:

DATA	CHIP	DIRECCIÓN	BARRIO	CODIGO	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>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AA001150PKV	KR 7B 132 17	TIBABITA	0085211911	CASA	\$380.000.000	7,89%	\$350.000.000	81,00	\$4.138.232	149,80	\$639.000	\$2.336.449	3167408894	Ana Maria			
2	AA001150FKC	CL 189 BIS 11A 14	VERBENA SAN ANTONIO	0085177600	CASA	\$350.000.000	7,14%	\$325.000.000	60,00	\$4.138.642	154,30	\$887.000	\$2.103.560	3123018753	Inmobiliaria Itacol			
									PROMEDIO		\$4.238.937							
									DESVIACION ESTANDAR		\$141.094							
									COEFICIENTE DE VARIACION		4,35%							
									LÍMITE SUPERIOR		\$4.379.941							
									LÍMITE INFERIOR		\$3.097.933							
									VALOR ADOPTADO		\$4.239.000							

Para valorar el predio con uso de bodega, fue necesario expandir la investigación a otros sectores del norte de la ciudad para localizar ofertas comparables, como resultado se obtuvo lo siguiente:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07  
V.12





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144  
RT No 54775

DATO	CHIP	DIRECCIÓN	BARRIO	CODIGO	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>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>	TÉLEFONO	CONTACTO	FOTO	
1	AAA011SMSKC	KR 8B 191 99	TIBABITA	0085210336	BODEGA	\$1.100.000.000	10,91%	\$980.000.000	256,80	\$3.036.877	285,90	\$700.000	\$3.427.772	3176658608	Yeraldí		
2	AAA011SPULW	CL 182A 7 83	EL ROCIO NORTE	0085220220	BODEGA	\$800.000.000	2,50%	\$780.000.000	147,10	\$2.715.720	287,40	\$1.324.000	\$2.713.987	3182152607	Katherine Beltran		
3	AAA011STSM	CL 172 21A 74	LA URIBE	0085250407	BODEGA	\$1.500.000.000	3,33%	\$1.450.000.000	318,30	\$2.757.597	348,30	\$1.643.000	\$4.163.078	3123636753	Inmobiliaria Itacol		
4	AAA011SNEWF	CL 163A 16A 46	LAS ORQUIDEAS	0085162804	BODEGA	\$1.600.000.000	6,25%	\$1.500.000.000	421,90	\$2.900.486	406,90	\$679.000	\$3.686.409	3214724868	City Consultoria Inmobiliaria		
5	AAA011BDSTD	KR 48 163B 73	BRITALIA	0091022332	BODEGA	\$4.000.000.000	2,50%	\$3.900.000.000	786,40	\$3.080.653	1371,75	\$1.077.000	\$2.843.084	3103135828	Paola Molano		
										PROMEDIO	\$2.898.266						
										DESVIACION ESTANDAR	\$162.476						
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,61%						
										LÍMITE SUPERIOR	\$3.060.742						
										LÍMITE INFERIOR	\$2.735.791						
										ADOPTADO	\$2.898.000						

Para valorar los predios con uso de bodega más pequeña, se tiene en cuenta que prácticamente estas tienen una forma geométrica que se asemeja a la mitad de la anterior, por lo tanto, mediante la herramienta de ajuste por frente y fondo de la Resolución 620 de 2008 del IGAC se ajusta el valor, dando como resultando lo siguiente:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07  
V.12

20





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775

<b>a</b>	Frente del predio que se avalúa (ms)	6,09
<b>s</b>	Superficie en metros cuadrado del predio que se avalúa (m <sup>2</sup> )	378,02
<b>f</b>	Fondo equivalente = s / a	62,07
<b>ar</b>	Frente del lote tipo de la zona	9,4
<b>Mi</b>	Fondo mínimo de la zona	31,11
<b>Ma</b>	Fondo máximo de la zona.	61,62
<b>Vum</b>	Valor unitario medio (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 2.898.000
<b>Fp</b>	Influencia del fondo	1,00
<b>t</b>	Influencia del frente	0,90
<b>Vup</b>	Valor unitario para el predio avaluado (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 2.599.984

Una vez determinados los valores unitarios, se totaliza el valor del lote 13 de la urbanización, de la siguiente manera:

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



21





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144**

**RT No 54775**

DERIVADAS	DISPOSICIÓN	ÁREA m <sup>2</sup>	vlr/un	TOTAL
50N-20428672	Servidumbre	100,498		
50N-20833423	Predio Sobre vía	54,200	\$ 3.456.000,00	\$ 187.315.200,00
50N-20833424	Predio Sobre vía	52,600	\$ 3.456.000,00	\$ 181.785.600,00
50N-20833425	Predio Interno solo con acceso de servidumbre	45,300	\$ 3.239.000,00	\$ 146.726.700,00
50N-20833426	Predio Interno solo con acceso de servidumbre	45,300	\$ 3.239.000,00	\$ 146.726.700,00
50N-20833427	Predio Interno solo con acceso de servidumbre	46,100	\$ 3.239.000,00	\$ 149.317.900,00
50N-20833428	Predio Interno solo con acceso de servidumbre	46,700	\$ 3.239.000,00	\$ 151.261.300,00
50N-20833429	Predio Interno solo con acceso de servidumbre	45,700	\$ 3.239.000,00	\$ 148.022.300,00
50N-20833430	Predio Interno solo con acceso de servidumbre	45,800	\$ 3.239.000,00	\$ 148.346.200,00
50N-20833431	Predio Interno solo con acceso de servidumbre	109,500	\$ 3.239.000,00	\$ 354.670.500,00
50N-413036	Bodega Grande	576,600	\$ 2.898.000,00	\$ 1.670.986.800,00
50N-991670	Bodega Mediana	376,400	\$ 2.599.984,39	\$ 978.634.125,22
50N-267927	Bodega Mediana	377,900	\$ 2.599.984,39	\$ 982.534.101,81
<b>TOTAL</b>		<b>1922,598</b>		<b>\$ 5.246.327.427,04</b>

El área del predio con folio 50N-20428672 que a su vez es el RT54775 se contabiliza con el área de 100,498m<sup>2</sup> debido a que el RT señala que hay una franja de este predio sobre el RUPI 748-3, por lo tanto, el ejercicio al basarse en área privadas, no debe contemplar áreas afectas al uso público.

Una vez se tiene el valor total de la urbanización se calcula el valor en bruto de acuerdo con los datos calculados y asociados al lote 13 del plano U 13/4.

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



22





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775

Área total en m <sup>2</sup>	1922,598
Área utilizada para valorar	1822,1
Área remanente (m <sup>2</sup> )	100,498
Valor total urbanización (m <sup>2</sup> )	\$ 5.246.327.427,04
Valor bruto (m <sup>2</sup> )	\$ 2.728.769,83
<b>ADOPTADO</b>	<b>\$ 2.729.000,00</b>

Por último, el valor adoptado para el metro cuadrado de terreno es de \$2.729.000.

Nota: Dado que el predio se encuentra parcialmente en un predio con Registro Único de Propiedad Inmobiliaria ¿ RUPI (748-3), se descuenta dicha área para la liquidación del avalúo. Es decir que el área considerar para liquidar el valor del terreno es de 2,82m<sup>2</sup>.

### 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

### 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

-Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo. Dentro de las cuales se incluyen la estratificación socioeconómica, los usos

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



23





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT No 54775

predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

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

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

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

- De acuerdo con consulta del inventario de los Códigos de Identificación Vial -CIV y su capa geográfica respectiva y que se puede consultar en el IDECA, la franja objeto de avalúo se encuentra sobre un andén identificado con CIV 1006313 y 1000148. Por lo tanto, la zona dura descrita en el RT 54775 corresponde a una obra propia del IDU y perteneciente al sistema de espacio público vial.

En general:

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

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

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

Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



24





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144**

**RT No 54775**

**11. RESULTADO DEL AVALÚO**

Dirección: AC 191 7 52


CHIP: AAA0197KJRU

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	2.82	\$2,729,000	\$7,695,780
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$7,695,780</b>

**SON: SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.**

**FECHA:** 12 de Junio de 2024

Elaboró:

  
**JUAN SEBASTIÁN PULIDO AVILA**  
 PROFESIONAL AVALUADOR  
 R.A.A. No. AVAL-1020741264

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **NELSON JAVIER MORALES MELO**

R.A.A. No. AVAL-80236711 Firmado digitalmente por  
NELSON JAVIER MORALES  
MELO  
Fecha: 2024.09.17 17:19:56  
-05'00'

Anexos:

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

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



25





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144  
RT N° 54775

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-957718	<b>Nomenclatura:</b> AC 191 7 52	
<b>Código Sector:</b> 008521016300000000	<b>Barrio:</b> TIBABITA	<b>Fecha Visita:</b> 15-NOV-23
<b>Número Avalúo:</b> 2024 - 144	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54775



**Fachada**



**Entorno**



**Entorno**



**Vista General**

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

<b>Radicación:</b> 2023-957718	<b>Nomenclatura:</b> AC 191 7 52	
<b>Código Sector:</b> 008521016300000000	<b>Barrio:</b> TIBABITA	<b>Fecha Visita:</b> 15-NOV-23
<b>Número Avalúo:</b> 2024 - 144	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54775



Vista General Zona Dura - tablón cúcuta



Zona Dura



Zona Dura



Area libre Zona dura - tablón cúcuta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



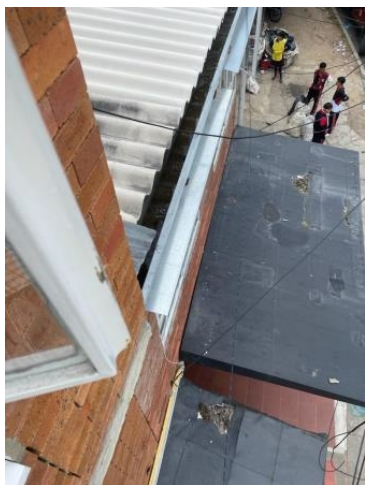


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144  
RT N° 54775

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

<b>Radicación:</b> 2023-957718	<b>Nomenclatura:</b> AC 191 7 52	
<b>Código Sector:</b> 008521016300000000	<b>Barrio:</b> TIBABITA	<b>Fecha Visita:</b> 15-NOV-23
<b>Número Avalúo:</b> 2024 - 144	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN PARCIAL	<b>RT:</b> 54775



Vista General

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311









ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT N° 54775

### Estudio de Mercado

DA TO	CHIP	DIRECCIÓN	BARRIO	CODIGO	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>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO	
1	AAA0115MWKC	KR 8 190 86	TIBABITA	0085210537	CASA	\$910.000.000	2,20%	\$890.000.000	217,00	\$3.313.805	293,65	\$582.000	\$3.030.819	3204409331	Bertha	15/06/2023	Casa de tres pisos, con 3 locales en primer piso más apartamento, piso 2 apartamento grande, piso 3 apartamento y terraza, esta construido la mitad.		
2	AAA0115NWBR	KR 8C 187A 32	TIBABITA	0085211710	CASA	\$800.000.000	8,75%	\$730.000.000	140,00	\$3.470.491	331,70	\$736.000	\$2.200.784	3112787731	Javier Quilagui	15/06/2023	2 locales y alcobas en piso 1, 2 apartamentos en piso 2, apartamento en piso 3. Patrio trasluz y escalera.		
3	AAA0115NJWW	CL 189 8D 46	TIBABITA	0085210808	CASA	\$440.000.000	9,09%	\$400.000.000	79,00	\$3.446.268	158,10	\$808.000	\$2.530.044	3158061817	Jose Manuel Rubio	15/06/2023	Venta de casa en obra gris cerca a la av novena 3 pisos primer piso area libre segundo area libre y tercer piso terraza ideal para restaurantes o almacenes de cadena		
4	AAA0115NFYN	KR 8B 190 35	TIBABITA	008521007037	CASA	\$1.550.000.000	6,45%	\$1.450.000.000	327,10	\$3.594.551	307,91	\$841.000	\$4.709.168	3058166251	Jaime Rodriguez	21/06/2023	Casa de 2 pisos. Se usa para rentar apartamentos		
											30,00	\$509.000							
PROMEDIO										\$3.456.279									
DESVIACION ESTANDAR										\$115.066									
COEFICIENTE DE VARIACION										3,33%									
LIMITE SUPERIOR										\$3.571.345									
LIMITE INFERIOR										\$3.341.213									
VALOR ADOPTADO										\$3.456.000									

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311







ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT N° 54775

## Estudio de Mercado

DAT O	CHIP	DIRECCIÓN	BARRIO	CODIGO	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>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>	TELÉFONO	CONTACTO	FOTO
1	AAA0115PKHY	KR 7B 192 17	TIBABITA	0085213911	CASA	\$380.000.000	7,89%	\$350.000.000	81,00	\$3.139.232	149,80	\$639.000	\$2.336.449	3167408894	Ana Maria	
2	AAA0116EFKC	CL 188 BIS 11A 14	VERBENAL SAN ANTONIO	0085377650	CASA	\$350.000.000	7,14%	\$325.000.000	60,00	\$3.338.642	154,50	\$807.000	\$2.103.560	3123636753	Inmobiliaria Itacol	
PROMEDIO										\$3.238.937						
DESVIACION ESTANDAR										\$141.004						
COEFICIENTE DE VARIACION										4,35%						
LIMITE SUPERIOR										\$3.379.941						
LIMITE INFERIOR										\$3.097.933						
VALOR ADOPTADO										\$3.239.000						

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT N° 54775

### Estudio de Mercado

DATO	CHIP	DIRECCIÓN	BARRIO	CODIGO	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>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>	TELÉFONO	CONTACTO	FOTO
1	AAA0115MSKC	KR 8B 191 99	TIBABITA	0085210336	BODEGA	\$1.100.000.000	10,91%	\$980.000.000	256,80	\$3.036.877	285,90	\$700.000	\$3.427.772	3176658608	Yeraldi	
2	AAA0115PULW	CL 182A 7 83	EL ROCIO NORTE	0085220220	BODEGA	\$800.000.000	2,50%	\$780.000.000	147,10	\$2.715.720	287,40	\$1.324.000	\$2.713.987	3182152607	Katherine Beltran	
3	AAA0115TSMS	CL 172 21A 74	LA URIBE	0085250407	BODEGA	\$1.500.000.000	3,33%	\$1.450.000.000	318,30	\$2.757.597	348,30	\$1.643.000	\$4.163.078	3123636753	Inmobiliaria Itacol	
4	AAA0113NEWF	CL 163A 16A 46	LAS ORQUIDEAS	0085162804	BODEGA	\$1.600.000.000	6,25%	\$1.500.000.000	421,90	\$2.900.486	406,90	\$679.000	\$3.686.409	3214724868	City Consultoria Inmobiliaria	
5	AAA0118DSTD	KR 48 163B 73	BRITALIA	0091022332	BODEGA	\$4.000.000.000	2,50%	\$3.900.000.000	786,40	\$3.080.653	1371,75	\$1.077.000	\$2.843.084	3103135828	Paola Molano	
								PROMEDIO		\$2.898.266						
								DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$162.476						
								COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5,61%						
								LÍMITE SUPERIOR		\$3.060.742						
								LÍMITE INFERIOR		\$2.735.791						
								ADOPTADO		\$2.898.000						

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





PIN de Validación: ae450a50



<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) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020741264, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1020741264.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
06 Dic 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
06 Dic 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
06 Dic 2017

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ae450a50



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**06 Dic 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**06 Dic 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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 de inscripción  
**06 Dic 2017**

Regimen  
**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 de inscripción  
**06 Dic 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae450a50



## 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 de inscripción  
06 Dic 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 166 #55D -15 BBLOQUE 19 APTO 201

Teléfono: 3102706875

Correo Electrónico: [ing\\_juanse@outlook.es](mailto:ing_juanse@outlook.es)

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1020741264**

**El(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA 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**

**ae450a50**





PIN de Validación: ae450a50



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 un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: af3b0a63



## 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 evaluador 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

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**12 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af3b0a63



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**12 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2017**

Regimen  
**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 de inscripción  
**12 Jul 2019**

Regimen  
**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 de inscripción  
**12 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af3b0a63



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af3b0a63**

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 catorce (14) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: b14f0a41



<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) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80236711, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80236711.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b14f0a41



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**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 de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**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 de inscripción  
**16 Mayo 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b14f0a41



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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: AC 53 # 46 - 34 APTO 506  
Teléfono: 3114468680  
Correo Electrónico: njmoralesm@gmail.com

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

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

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80236711**

**El(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO 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**

**b14f0a41**

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 un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144**

**RT N° 54775**

Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775


**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AC 191 7 52	CHIP	AAA0197KJRU
Registro Topográfico	54775	Código Sector	008521 01 63 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050N20428672
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$390,920
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$4,130,050
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$0
2.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
2.8 - Gastos por Otros conceptos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$4,520,970
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
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$4,520,970
SON: CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS SETENTA 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 (IDU), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, conforme con lo establecido en las Resoluciones 898/2014 y 1044/2014 del IGAC, ratificado en la Circular externa No 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC.*

**FECHA:** 12 de Junio de 2024

Elaboró:

  
**OSCAR JAMITH HUERTAS PABON**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-80541948

**NELSON JAVIER MORALES MELO**  
Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad  
R.A.A. No. AVAL-80236711 

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311







ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT N° 54775

Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775

## RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$7,695,780
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$7,695,780</b>
DAÑO EMERGENTE	\$4,520,970
LUCRO CESANTE	\$0
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$4,520,970</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$12,216,750</b>
SON: DOCE MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 12 de Junio de 2024

**JOHN FERNANDO MARTIN QUIROZ**  
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

**NELSON JAVIER MORALES MELO**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-80236711

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 11 y el Anexo 1 del informe técnico presentado por el profesional evaluador correspondiente.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT N° 54775

Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775

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

Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775
Avalúo Comercial	\$7,695,780		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$23,087
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$4,387
Copias (19 páginas)	12	\$4,600	\$55,200
IVA Copias (19%)	19%		\$10,488
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$131,376
Recaudo a Terceros			\$23,900
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$134,500	\$134,500
Gastos Escrituración			\$317,250
Porcentaje a aplicar	100%		\$317,250
Total Gastos de Escrituración			\$317,250
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro			\$44,100
Sistematización y Conservación documental	2%		\$882
Porcentaje a aplicar	50%		\$22,491
Total Gastos Registro			\$22,491
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$76,958
Porcentaje a aplicar	50%		\$38,479
Costos Administrativos	50%	\$25,400	\$12,700
Total Gastos Beneficencia			\$51,179
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$390,920</b>

Fuente: Resolución No 00387 del 23 de enero de 2023 y No 00009 del 6 de enero de 2023 . Expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07  
V.12





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT N° 54775

Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Acueducto - EAAB	Traslado Acometida de 1/2" de Diametro Corrida de Cajilla para acometida de 1/2", Corte especial de servicio de acueducto desde la red, traslado de medidor	1	\$3,102,050	\$3,102,050
Gas Natural	Traslado	1	\$1,028,000	\$1,028,000
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$4,130,050</b>

Fuente: ENERGIA: Taifas Condensa vigencia mayo 2023  
GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2023  
EAAB: Resolución No 1329 del 27 diciembre 2022

Nota: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capitulo 3), y informe de apoyo a daño emergente por intervención estructural del predio.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT N° 54775

Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775

**ANEXO B. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL DIARIO**

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO 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:

Nota:

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

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07  
V.12





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144**

**RT N° 54775**

Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775

**ANEXO C. GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS, OTROS CONCEPTOS**

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:

GASTOS POR OTROS CONCEPTOS		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Factura SDP		\$0
Factura Curaduría		\$0
Otros		\$0
<b>TOTAL GASTOS POR OTROS CONCEPTOS</b>		<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07  
V.12





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144**

**RT N° 54775**

Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775

**ANEXO D: LUCRO CESANTE**

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT N° 54775

Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTROS CONCEPTOS			
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 OTROS CONCEPTOS			\$0

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07  
V.12





Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775

**METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES**

El presente informe cumple con la metodología, parámetros y/o criterios para la estimación del valor de las indemnizaciones, en el marco de los proyectos de infraestructura de transporte, para procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa, conforme lo establecido en la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 y 1044 de 2014 del IGAC.

De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

2. DAÑO EMERGENTE: Se compone de los siguientes criterios

2.1 - Gastos de Notariado y Registro: Corresponde a los pagos que debe hacer el propietario para sufragar los costos de notariado y registros inherentes a los trámites de escritura pública a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.

“Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquellas que los modifiquen, complementen o deroguen (...)” (numeral 1 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

2.2- Desconexión de Servicios Públicos: Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el inmueble

“El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas” (numeral 3 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

Por lo tanto, este criterio se calculará conforme la resolución tarifaria de cada una de las empresas, según año de indemnización, conforme a siguiente tabla:

CONCEPTO	MODO DE CALCULO	OBSERVACIONES
<b>DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>		
Taponamiento Energía conexión monofásica	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Total. Incluye IVA del 19%.
Taponamiento Energía conexión Trifásica	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Total. Incluye IVA del 19%.
Taponamiento Agua	Según tarifas fijadas por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ.	Adquisición Total. Incluye Corte del servicio de acueducto desde la red y Suministro tapón macho de hg 6”.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT N° 54775

Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775

CONCEPTO	MODO DE CALCULO	OBSERVACIONES
<b>DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>		
Taponamiento Gas Natural	Según tarifas fijadas por la EMPRESA GAS NATURAL.	Adquisición Total. Corte por petición del cliente Comunicación oficial de GAS NATURAL
Traslado de Acometida Energía Residencial Monofásica. Reconexión del servicio (Incluye suspensión y reconexión)	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Reconexión del servicio, Reinstalación del servicio, Instalación del medidor, Verificación del estado de conexión, Retiro de sellos.
Traslado de Acometida Energía Residencial Trifásica. Reconexión del servicio (Incluye suspensión y reconexión)	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Reconexión del servicio, Reinstalación del servicio, Instalación del medidor, Verificación del estado de conexión, Retiro de sellos.
Traslado de Acometidas Agua	Según tarifas fijadas por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Acometida 1/2". Comida de cajilla, Traslado de medidor, Nuevas acometidas de 1/2" en piso y muro.
Traslado de Acometidas Gas natural	Según tarifas fijadas por la EMPRESA GAS NATURAL.	Adquisición Parcial. Comunicación oficial de GAS NATURAL

2.3 - **Desmonte, Embalaje, Traslado y Montaje de Bienes Muebles:** Se refiere a los costos en que incurrirán los propietarios o poseedores para trasladar los muebles y/o maquinaria, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles y/o maquinaria, retiro y su embalaje.

- Traslado a un lugar del mismo municipio en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición o trasteo al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles o maquinaria. Si la actividad que se desarrolla en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

Nota: "En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquel objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados:

- i) Del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega.
- ii) De esta al inmueble de reemplazo" (numeral 3 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

La entidad adquirente enviará, como mínimo tres (3) cotizaciones de los traslados o mudanzas, las cuales según sea el caso podrán ser especializadas, que serán analizadas y verificadas por el evaluador, quien dará lugar al reconocimiento final por este concepto.

2.4- **Bodegaje y/o almacenamiento provisional:** Cuando es necesario disponer de un sitio para el traslado provisional de los bienes muebles y/o maquinaria, se debe determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, en todo caso, la entidad adquirente determinará el tiempo correspondiente al arrendamiento. (Numeral 7 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

2.5 - **Impuesto predial:** Este concepto se estableció en el numeral 6 del artículo 17 de la Resolución IGAC 898 de 2014, el cual fue modificado por el artículo 5 de la Resolución IGAC 1044 de 2014, quedando de la siguiente manera:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07  
V.12





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT N° 54775

Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775

“Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%”.

Así las cosas, la estimación de este criterio se hace conforme con los documentos aportados por la entidad adquirente o mediante consulta de la página oficial de la Secretaría de Hacienda Distrital en los casos que aplique y que se pueda realizar dicha gestión.

2.6 - Adecuación de áreas remanentes: “Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.” (Numeral 8 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

La entidad adquirente aportará la descripción de las áreas a reconocer, incluyendo estudio técnico estructural, donde se justifiquen las intervenciones de la construcción, materiales, cantidades de obras, materiales y precios unitarios entre otras; este estudio será analizado por el evaluador, quien dará lugar al reconocimiento final por este concepto.

2.7- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido. (...)

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia. (Numeral 9 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

2.8 - Otros Conceptos: Conforme con el párrafo del artículo 17 de la Resolución 898 de 2014, que dice: “Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.” Se pueden reconocer otros criterios no incluidos en la citara resolución, hecho que fue aclarado mediante la circular externa No. 1000 del IGAC del 2015, que indica textualmente: “la enunciación de conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y lucro cesante, relacionados en la Resolución IGAC 898 de 2014, modificada por la Resolución IGAC 1044 de 2014, no son taxativos ni excluyentes.”

3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

3.1 - Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato, aportada por la entidad adquirente. Una vez determinado el ingreso derivado del



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 144

RT N° 54775

Dirección	AC 191 7 52		
CHIP	AAA0197KJRU	Registro Topográfico	54775

contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como impuesto predial, así las cosas, la utilidad neta será el resultado de descontar del ingreso definido (canon de arrendamiento) el costo determinado por impuesto predial. Así mismo, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo. (Numeral 1 Art. 18 Resolución 898 de 2014)

3.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que estas producen, para lo cual el evaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario. (Numeral 2 Art. 18 Resolución 898 de 2014)

3.3 Otros Conceptos: Conforme con el párrafo 2 del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014, que dice: "Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización." Se pueden reconocer otros criterios no incluidos en la citada resolución, hecho que fue aclarado mediante la circular externa No. 1000 del IGAC, que indica textualmente: "la enunciación de conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y lucro cesante, relacionados en la Resolución IGAC 898 de 2014, modificada por la Resolución IGAC 1044 de 2014, no son taxativos ni excluyentes."

Nota: Conforme el Parágrafo 1° del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014, el tiempo a reconocer por lucro cesante será de hasta 6 meses, sin embargo, según la sentencia 750 de 2015 de la Corte Constitucional establece que dicho término puede cambiar, reducirse o ampliarse, por lo tanto resulta procedente que la entidad encargada de la adquisición predial determine el tiempo a reconocer aportando las razones o justificaciones técnicas correspondientes como soporte probatorio de la actuación valuatoria.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07  
V.12

