



FORMATO																																																																																																																																																																				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS																																																																																																																																																																				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN																																																																																																																																																																		
FO-SC-04	GESTIÓN PREDIAL	2.0																																																																																																																																																																		
<p>Nombre del funcionario que realiza la verificación: <u>DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN</u></p> <p>Empresa Contratista: <u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u></p> <p>Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: <u>54378</u></p> <p>Fecha: <u>11-oct-22</u></p> <p>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:</p> <p><i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº</th> <th>CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO</th> <th>SI</th> <th>NO</th> <th>NO APLICA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Dirección del inmueble</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>Nombre de(los) propietario(s)</td><td></td><td></td><td>X</td></tr> <tr><td>3</td><td>Matrícula(s) inmobiliaria(s)</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>CHIP (Código único de identificación predial).</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td>Solicitante del avalúo</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>Cédula catastral</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td>Linderos</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td>Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td>Número de escritura, fecha, notaría y ciudad</td><td></td><td></td><td>X</td></tr> <tr><td>10</td><td>Copia del plano de predio o predios</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>11</td><td>Reglamentación urbanística</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td>Destinación económica (Uso actual del inmueble)</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td>Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>14</td><td>Localización</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td>Topografía</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>16</td><td>Forma del inmueble</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>17</td><td>Método de 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.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>18</td><td>Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>19</td><td>Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>20</td><td>Estimación del coeficiente de asimetría</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>21</td><td>Limites superior e inferior</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>22</td><td>Dotación de infraestructura de servicios</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>23</td><td>Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)</td><td></td><td></td><td>X</td></tr> <tr><td>24</td><td>Estratificación</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>25</td><td>Sistema constructivo de la estructura del inmueble</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>26</td><td>Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>27</td><td>Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>28</td><td>Estado de conservación y mantenimiento.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>29</td><td>Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>30</td><td>Número de pisos de la construcción.</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>31</td><td>Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.</td><td></td><td>X</td><td></td></tr> </tbody> </table>					Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA	1	Dirección del inmueble	X			2	Nombre de(los) propietario(s)			X	3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X			4	CHIP (Código único de identificación predial).	X			5	Solicitante del avalúo	X			6	Cédula catastral	X			7	Linderos	X			8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X			9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad			X	10	Copia del plano de predio o predios	X			11	Reglamentación urbanística	X			12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X			13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X			14	Localización	X			15	Topografía	X			16	Forma del inmueble	X			17	Método de avalúo según Resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X			18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas.	X			19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X			20	Estimación del coeficiente de asimetría	X			21	Limites superior e inferior	X			22	Dotación de infraestructura de servicios	X			23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X	24	Estratificación	X			25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X			26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X			27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X			28	Estado de conservación y mantenimiento.	X			29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X			30	Número de pisos de la construcción.	X			31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		X	
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA																																																																																																																																																																
1	Dirección del inmueble	X																																																																																																																																																																		
2	Nombre de(los) propietario(s)			X																																																																																																																																																																
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X																																																																																																																																																																		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X																																																																																																																																																																		
5	Solicitante del avalúo	X																																																																																																																																																																		
6	Cédula catastral	X																																																																																																																																																																		
7	Linderos	X																																																																																																																																																																		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X																																																																																																																																																																		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad			X																																																																																																																																																																
10	Copia del plano de predio o predios	X																																																																																																																																																																		
11	Reglamentación urbanística	X																																																																																																																																																																		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X																																																																																																																																																																		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X																																																																																																																																																																		
14	Localización	X																																																																																																																																																																		
15	Topografía	X																																																																																																																																																																		
16	Forma del inmueble	X																																																																																																																																																																		
17	Método de avalúo según Resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X																																																																																																																																																																		
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas.	X																																																																																																																																																																		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X																																																																																																																																																																		
20	Estimación del coeficiente de asimetría	X																																																																																																																																																																		
21	Limites superior e inferior	X																																																																																																																																																																		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X																																																																																																																																																																		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X																																																																																																																																																																
24	Estratificación	X																																																																																																																																																																		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X																																																																																																																																																																		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X																																																																																																																																																																		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X																																																																																																																																																																		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X																																																																																																																																																																		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X																																																																																																																																																																		
30	Número de pisos de la construcción.	X																																																																																																																																																																		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		X																																																																																																																																																																	

32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X		
OBSERVACIONES				
<p>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</p> 				
<p>Fecha solicitud revisión: <u>N/A</u></p> <p>Fecha recibo revisión: _____</p> <p>Fecha solicitud impugnación: _____</p> <p>Fecha recibo impugnación: _____</p>				

FORMATO		
REQUERIMIENTOS ATENCION AL CIUDADANO		
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN
FO-SC-04	Gestión Social y Participación Ciudadana	4



INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel 3386660 - 3387555 - 3412214 Fax: 4443037	Requerimiento IDU No: Radicado BTE No: Radicado ORFEO No: 20225261749222 	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR:
---	---	---

Fecha de Radicado AAAA/MM/DD	2022-10-04	Canal de Recepción	
Remitente	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECDD ()	Radicado Bogotá te Escucha	
Interesado		Documento de identidad	9001277689
Dirección de correspondencia	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 - lbaron@catastrobogota.gov.co (D.C./BOGOTA)	datos de contacto	
Dirección del requerimiento	-.- (/)	Barrio / Localidad	/
No Contrato de Obra / No Contrato de Interventoría		Tipo de Requerimiento	
Criterio		Subcriterio	

Descripción del Requerimiento
CONTRATO 1674-2021 - REPSUESTA SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2022 387 - RT 54378 - RADICADO 20223251511791
Seguimiento

Objeto del contrato	Datos de Contacto del Punto IDU	
	Residente social	
	Dirección	
	Teléfono	
	Email	
	Horario de atención	

RECIBIO A SATISFACCIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
	472 - MARTHA ROCIO RUBIO	
CIUDADANO	Residente Social - CONTRATISTA	Residente Social - INTERVENTORIA

Al suministrar la información solicitada en este formato, usted está autorizando el manejo de sus datos de acuerdo con la Política de Protección de Datos Personales del IDU que se encuentra publicada en www.idu.gov.co. Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico atnciudadano@idu.gov.co. Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012.

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 03-10-2022 11:00:31

Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE75396 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

ASUNTO: Respuesta Revisión de Avalúo: 2022-387 Rad.UAEC.D. 2022ER33078

OBS: Rad. 20223251511791

Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2022- 387 RT54378
Radicado Cliente 20223251511791
Radicado UAEC.D 2022ER33078

Referencia: Proyecto Avalúos Comerciales e indemnizaciones (Avalúos de Referencia y Certificaciones de Cabida y Linderos) IDU - Contrato 1674-2021

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2022- 387 del predio identificado con RT 54378, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT54378

SOLICITUD 1

Corrección de forma. Anexos presupuestos tipologías constructivas y cuadros de oferta de mercado	1. Se solicita anexar los soportes de las tipologías detalladas, sus cantidades y valores unitarios para cada una de las construcciones.
--	--

RESPUESTA 1. Se verifica la información y se evidencia que el informe técnico de avalúo se entrega con los anexos correspondientes a las tipologías utilizadas para la valoración de la construcción existente en el predio, las cuales contienen los capítulos que conforman el valor de reposición dado; cumpliendo con lo señalado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en lo referente al costo de reposición.

SOLICITUD 2

Corrección técnica de fondo. Norma urbanística	1. El informe técnico de avalúo se hace con la norma POT 190 de 2004, sin embargo, el 22 de
--	---

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



	agosto del año 2022 se revocó la suspensión provisional del Decreto 555 de 2021, por lo cual se solicita ajustar el informe a esta condición normativa.
--	---

RESPUESTA 2. Se actualiza la norma de acuerdo con la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C

SOLICITUD 3

Corrección técnica de fondo. Tipología constructiva	1. Se solicita anexar a las tipologías el detalle de cada uno de los ítem señalados en la liquidación del avalúo.
---	---

RESPUESTA 3. Se verifica la información y se evidencia que el informe técnico de avalúo se entrega con los anexos correspondientes a las tipologías utilizadas para la valoración de la construcción existente en el predio, las cuales contienen los capítulos que conforman el valor de reposición dado; cumpliendo con lo señalado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en lo referente al costo de reposición.

SOLICITUD 4

Corrección técnica de indemnización. Validar calculo de indemnización	1. Si el valor comercial del predio cambia, se solicita realizar los cálculos a que haya lugar de las variables del lucro cesante y/o daño emergente.
---	---

RESPUESTA 4. Ya que la fecha del informe técnico de avalúo se modifica por cambio en la norma, se ajusta la indemnización a esta fecha.

Cordialmente,



Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
ON BARON

Subgerente Información Económica

lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: LEIDY CAÑON VARGAS

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



2022 - 387

RT No 54378

DIRECCIÓN INMUEBLE

KR 5F 49 87 SUR



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

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2022 - 435775 del 09 de Junio de 2022
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0009KZYY
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 001416020700000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 001416 - SAN AGUSTIN
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 01/08/2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

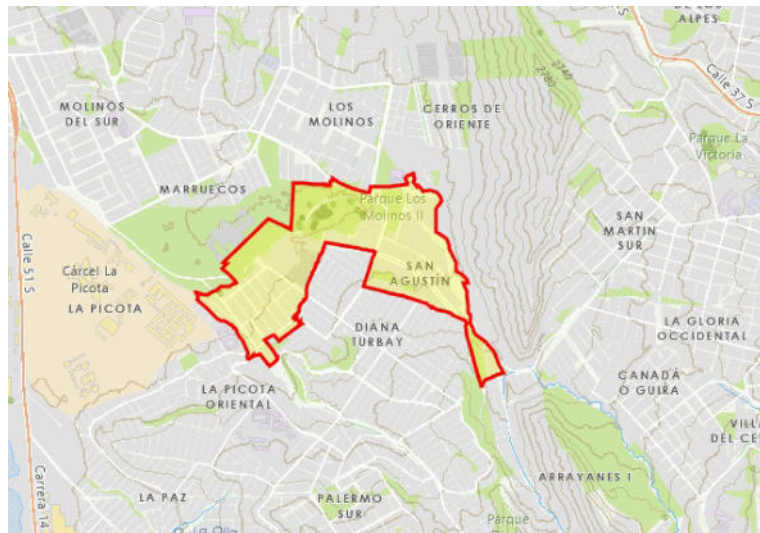
- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S00009777

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 54378 de abril de 2022.
AREAS	Registro topográfico No. 54378 de abril de 2022.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2022 - 435775

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Sector San Agustín

4.1. DELIMITACIÓN

El sector San Agustín se ubica al suroriente del casco urbano de la ciudad de Bogotá D.C., en la localidad Rafael Uribe Uribe, y está delimitado de la siguiente manera:

- Por el norte: Con la Calle 48P Sur, La Carrera 5A, la Calle 40NSur, que lo separa de los barrios Molinos (001417) y Cerros de Oriente (001428).
- Por el oriente: Con la Carrera 3, la Diagonal 48Q Bis Sur, la Transversal 1A, la Calle 48Q Sur que lo separa del barrio Cerros de Oriente (001428), Carrera 4 Este, que lo separa del

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

barrio Cerros de Oriente (001428).

- Por el occidente Con la Carrera 51 y la Carrera 5H que lo separan del barrio Marruecos (001418).

- Por el sur: Con la Carrera 1, la Calle 48R Sur, la Carrera 5, la Calle 40Q, la Carrera 5B Bis, Carrera 5B, la Calle 49A sur, Carrera 5 Bis y la Calle 49C Sur que lo separa del barrio Diana Turbay (001427), la Picota (002511) y la Picota Oriental (002510).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de localización del inmueble objeto del presente estudio, corresponde a una zona ubicada al sur - oriente de la ciudad de Bogotá, específicamente en la localidad de Rafael Uribe, presenta principalmente una actividad residencial desarrollada en unifamiliares construidos en alturas de uno a cuatro pisos, construidos bajo el sistema de autoconstrucción, la actividad comercial es puntual y con pequeños tramos de comercio vecinal.

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, ampliación o adecuación de las construcciones existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 que es el vigente a la fecha, el sector se encuentra clasificado dentro del estrato socio económico dos (2), para los predios destinados a vivienda, como el predio en avalúo. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Al sector se accede por la Avenida Caracas, la Calle 50 Sur, la Calle 51 Sur, la Diagonal 50 Sur, la Calle 37 Sur y la Carrera 1A, vías por las cuales circula el transporte particular y las rutas de servicio público. Estas vías se encuentran en buen estado de conservación.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

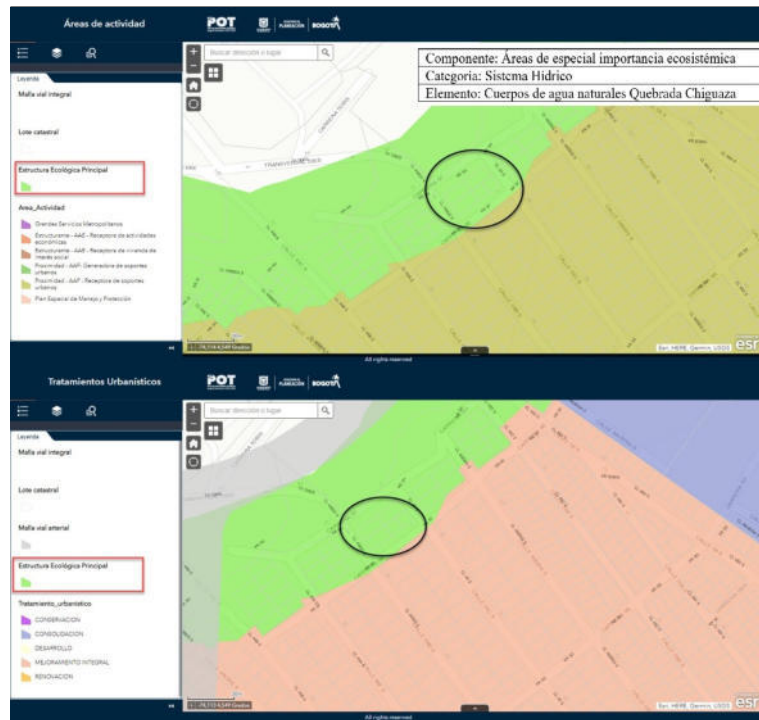
Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., para el predio objeto de avalúo se reglamenta:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	20 RAFAEL URIBE
ÁREA ACTIVIDAD	No aplica
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	No aplica
INDICE BASE	No aplica
NUMERO DE PISOS	No aplica
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	No Aplica
ANTEJARDÍN	No aplica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Fuente: Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES

Artículo 62. Parágrafo 1. El régimen de usos para las zonas que componen los cuerpos hídricos naturales, salvo para las áreas de recarga de acuíferos, es el siguiente:

1. Cuerpos hídricos naturales - Faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente:

Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas.

2. Cuerpos hídricos naturales - Área de protección o conservación aferente:

Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas y rehabilitación de ecosistemas.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Artículo 62. Parágrafo 1. El régimen de usos para las zonas que componen los cuerpos hídricos naturales, salvo para las áreas de recarga de acuíferos, es el siguiente:

Usos compatibles

1. Cuerpos hídricos naturales - Faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente:

Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo.

2. Cuerpos hídricos naturales - Área de protección o conservación aferente:

Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo.

Usos condicionados:

1. Cuerpos hídricos naturales - Faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente

Restauración: Obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas-caudales.

Sostenible: Actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.

2. Cuerpos hídricos naturales - Área de protección o conservación aferente:

Restauración: Medidas estructurales de reducción del riesgo y obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas-caudales

Sostenible: Actividad de contemplación, observación y conservación, actividades recreativas, ecoturismo, agricultura urbana y periurbana y aprovechamiento de frutos secundarios del bosque y actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

De conformidad con la tabla consignada en el artículo 41 del Decreto 555 de 2021, el inmueble objeto de avalúo hace parte de la Estructura Ecológica Principal.

Artículo 41. Definición de la Estructura Ecológica Principal - EEP. La Estructura Ecológica Principal es ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional. Esta estructura está constituida por el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. Se configura a partir de la integración de las áreas de origen natural y antrópico, las cuales mantienen una oferta ambiental significativa para sus habitantes y de otras formas de vida de la ciudad y la región.

La Estructura Ecológica Principal está conformada por cuatro (4) componentes con categorías y elementos.

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO -NOMBRE ÁREA
Áreas de Especial Importancia Ecosistémica	Sistema hídrico	Cuerpos hídricos naturales
		Cuerpos hídricos artificiales

Fuente: Decreto 555 de 2021

Artículo 58. Componente de Áreas de Especial Importancia Ecosistémica. Las áreas de especial importancia ecosistémica contribuyen a la regulación del ciclo hidrológico a través de la conservación de los depósitos y flujos naturales del agua superficial y subterránea. En este componente se ubican las categorías de páramo y el sistema hídrico que incluyen el Complejo de Páramos Cruz Verde ¿ Sumapaz y los cuerpos hídricos naturales y artificiales.

Artículo 60. Sistema hídrico. El sistema hídrico del Distrito Capital es una categoría del componente de áreas de especial importancia ecosistémica de la Estructura Ecológica Principal, el cual está compuesto por los cuerpos y corrientes hídricas naturales y artificiales y sus áreas de ronda, los cuales son:

1. Nacimientos de agua y sus rondas hídricas.
2. Ríos y quebradas y sus rondas hídricas.
3. Lagos y lagunas.

4. Humedales y sus rondas hídricas.
5. Áreas de recarga de acuíferos.
6. Cuerpos hídricos naturales canalizados y sus rondas hídricas.
7. Canales artificiales.
8. Embalses.
9. Vallados.

Parágrafo. Para el desarrollo de los usos dentro del sistema hídrico se deberá observar lo establecido en los actos administrativos de reglamentación de corrientes hídricas que adopten las autoridades ambientales competentes.

Artículo 62. Cuerpos Hídricos Naturales. Se encuentran conformados por:

1. Ríos y quebradas. Corrientes de agua naturales canalizadas o en estado natural que hacen parte del sistema de aguas continentales, dominado esencialmente por el flujo permanente o semipermanente de agua y sedimentos y en cuyo proceso se genera un conjunto de geoformas asociadas que conforman el sistema fluvial.

2. Lagos y Lagunas. Cuerpos de agua cerrados que permanecen en un mismo lugar sin correr, ni fluir. Comprenden todas las aguas interiores que no presentan corriente continua, es decir, aguas estancadas sin ningún flujo de corriente.

3. Humedales. Son ecosistemas de gran valor natural y cultural, constituidos por un cuerpo de agua permanente o estacional de escasa profundidad y una franja a su alrededor que puede cubrirse por inundaciones periódicas que albergan zonas húmedas, pantanos, turberas o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes en suelos urbanos, de expansión urbana y rural. Estos humedales se rigen por los usos establecidos en el presente artículo, los cuales se encuentran en armonía con los establecidos por el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Las condiciones para su manejo son las que determine la respectiva autoridad ambiental. Los humedales declarados como Reserva Distrital de Humedal se rigen por lo establecido en el presente Plan para dichas reservas.

4. Nacimientos de agua. Lugar en el que el agua emerge de forma natural desde una roca o el suelo y fluye hacia la superficie o hacia una masa de agua superficial y que puede ser el origen de un río. Estos espacios deberán tener mínimo 100 metros a la redonda de área de conservación aferente, de acuerdo con lo definido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

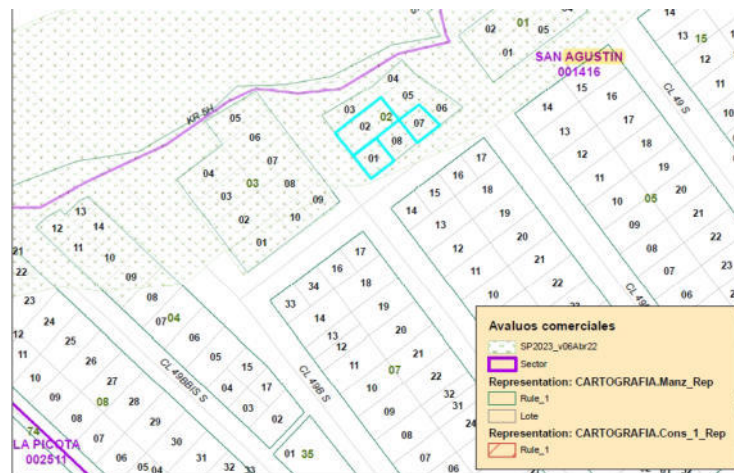
5. Áreas de recarga de acuíferos. Áreas rurales que, debido a sus condiciones geológicas y

topográficas, permiten la infiltración permanente de agua al suelo contribuyendo a recargar los acuíferos.

Es importante mencionar que el inmueble objeto de avalúo se encuentra en el desarrollado legalizado Barrio San Agustín por medio de la resolución 1126 del 18 de diciembre de 1996, e incorporado por el plano urbanístico RU 1/4- 05.

El predio objeto de avalúo se encuentra definido como suelo protegido, debido a que se localiza al interior de la zona de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental ZMPA de la quebrada Chiguaza de acuerdo al oficio 7500-1999-0842 de Julio 23 de 1999 emitido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Adicionalmente esta información es complementada con base en el memorando interno 2016IE5864 de junio de 2016, que, para los efectos del presente avalúo comercial, se toma como fuente oficial de la cobertura de suelo protegido para Bogotá, la información contenida en la Base de Datos Geográfica Corporativa BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación consultada el día 19 de septiembre de 2022.



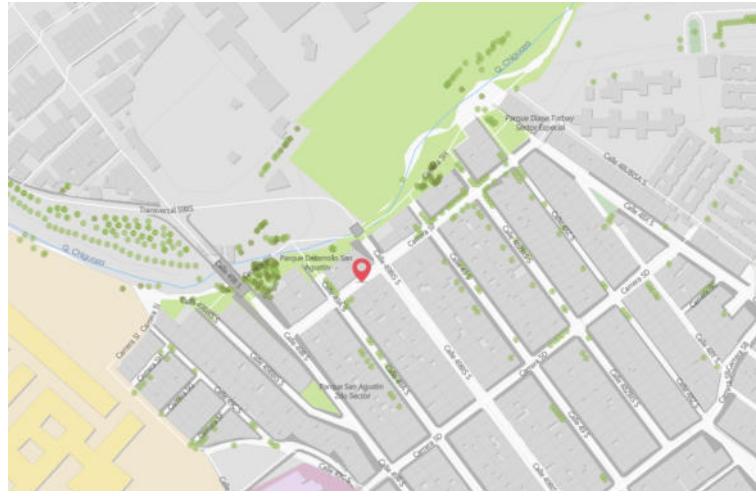
Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC

De acuerdo con lo anterior es importante señalar que todas las áreas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes, categorías y elementos constituyen suelo de protección. Lo anterior de conformidad con el artículo 41 - parágrafo 1, del Decreto 555 de 2021.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

Predio medianero, con frente sobre la Carrera 5F, entre la Calle 49A Sur y la Calle 49Bis Sur.



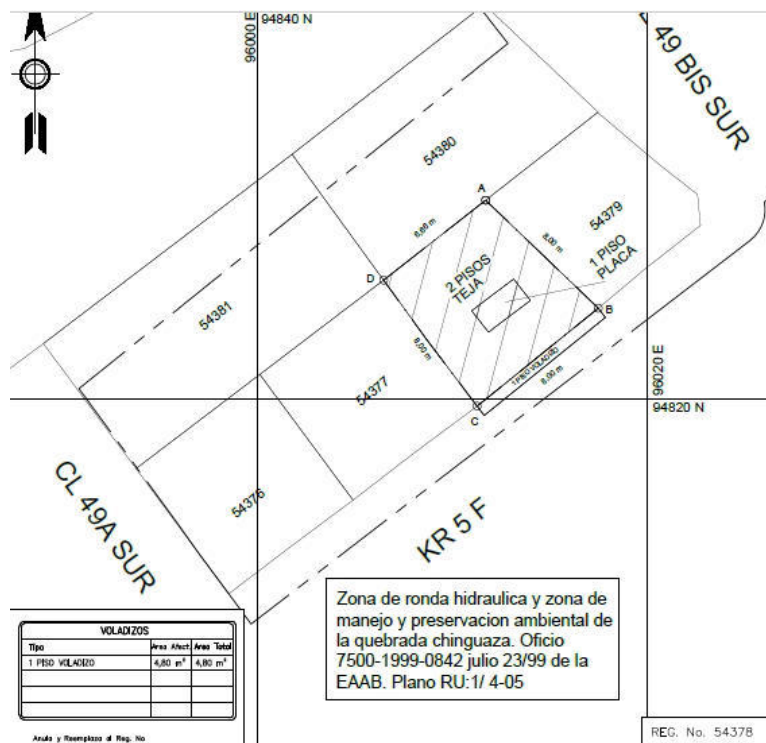
Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/>

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

- Norte: En 6,66 m con el predio identificado con el RT 54380.
- Sur: En 8,00 m con la Carrera 5F.
- Oriente: En 8,00 m con el predio identificado con el RT54379.
- Occidente: En 8,00 m con el predio identificado con el RT54377.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

8,00 m sobre la Carrera 5F.

6.6. FONDO

8,00 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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
URBANO PROTEGIDO	58.80
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	58.80

Fuente: Registro Topográfico 54378

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Se trata de una casa de dos (2) pisos de altura, la cual presenta un uso residencial y presenta las siguientes características constructivas:

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Mampostería estructural
CUBIERTA	Teja fibrocemento y teja plástica.
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo a la vista y pañete, estuco y pintura.
MUROS	Algunos muros presentan bloque a la vista, presentan también pañete, estuco y pintura.
DESCRIPCIÓN PISOS	Pisos en cemento afinado, tableta cerámica y tableta granito.
CIELO RASO	No presenta
COCINA	Se presenta un espacio para cocina debajo de las escaleras cuenta con una estantería metálica la cual sirve de soporte para la estufa no presenta enchape en muros y pisos.
BAÑO	En el local presenta un baño de tamaño pequeño, con mobiliario de línea económica (sanitario y ducha), muros y pisos sin enchapar.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

	En la vivienda presenta un baño de tamaño pequeño, con mobiliario de línea económica (sanitario y ducha), muros sin enchapar y pisos en tableta cerámica.
PUERTAS INTERNAS	Metálicas y madera.
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas.
VENTANERÍA	Metálica.
ENTREPISO	Placa concreto.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Primer piso: Local, dos espacios para bodega, pasillo, baño y espacio para cocina. Segundo piso: Pasillo, dos habitaciones y dos espacios para bodega.
EDAD (Vetustez)	53 años
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	URBANO PROTEGIDO		TOTAL
PISO 1 Y 2	53	118.63	118.63	0	118.63

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

Para la determinación del valor de m² de terreno se aplicó el Método de Mercado según lo establecido en la Resolución 620 de 2008 IGAC Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Reposición, según la Resolución 620 de 2008 IGAC - ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO PROTEGIDO

Partiendo de la premisa, que el valor comercial de un inmueble, está asociado a la capacidad de renta que puede percibir, se desarrolla el esquema comparativo, de acuerdo con las condiciones normativas del sector en el que se inscribe el predio en estudio, debido a la condición de la localización del inmueble dentro del suelo urbano, éste podría acceder eventualmente a usos urbanos y a su infraestructura, generando una ventaja comparativa sobre terrenos con vocación netamente agropecuaria.

Sin embargo, el régimen de usos del suelo se ve afectado por la restricción generada por la connotación de estar en una zona de preservación de recursos hídricos que surten de agua el

acueducto de Bogotá D.C, y en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA de la quebrada Chiguaza del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital del Primer Componente de la Estructura Ecológica Principal (suelo protegido), el cual, lo convierte en un suelo No Urbanizable, y en donde solo se pueden observar usos asociados a la preservación y recuperación de los suelos así como a la conservación ambiental de estos espacios.

Tras identificar el comportamiento del predio en estudio, se establece como la clase del suelo, capacidad normativa y localización, lo cual exige realizar el ejercicio comparativo con un segmento de inmuebles rurales con vocación exclusivamente agropecuaria adyacente con los mayores valores.

A diferencia de las áreas rurales adyacentes en las que se permiten actividades agropecuarias, el régimen de usos del área de estudio limita totalmente las posibilidades de urbanización o a diferencia de las áreas rurales adyacentes en las que se permiten actividades agropecuarias, el régimen de usos del área de estudio limita totalmente las posibilidades de urbanización o desarrollo de usos con alguna rentabilidad. Pero, es muy importante anotar que la condición de ubicación e influencia de la colindancia con desarrollos urbanos, genera ventajas de acceso a infraestructura y localización, con respecto a las áreas con vocación agropecuaria desarrollo de usos con alguna rentabilidad.

Tras la búsqueda en el sector catastral de ofertas de predios en venta con las características antes mencionadas, se hizo necesario ampliar la investigación a sectores rurales adyacentes, los cuales debían ser comparables en acceso, ubicación, pendiente y capacidad agrológica.

ES muy importante anotar, que de acuerdo con la dinámica inmobiliaria actual del área rural adyacente el casco urbano de Bogotá, se deben tomar como base comparativa los predios con usos y vocación netamente agropecuarios, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre (donde se observan usos de tipo urbano). De esta manera se logra obtener un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, donde la renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo, sin tener en cuenta rentas asociadas a condiciones de uso y localización urbanas.

De esta forma se depuró el mercado inmobiliario para la zona rural del sur de Bogotá, específicamente en las localidades de Usme y Ciudad Bolívar.

De igual manera se resalta la necesidad de incorporar en el análisis los terrenos con vocación

exclusivamente agrícola y pecuaria, excluyendo las áreas afectadas por el influjo urbano, tales como parcelaciones de vivienda campestre, agroindustria, industria extractiva y otros usos asociados a las actividades propiamente urbanas.

OFERTA	MUNICIPIO	VEREDA	ÁREA CONST M2	ÁREA TERRENO Ha	VALOR PEDIDO \$	NEG %	VALOR NEGOCIADO \$	S/M2 CONST ASIGNADO	VR CONSTRUCCIONES \$	VR TERRENO \$/Ha	VR TERRENO \$/M2
1	BOGOTÁ D.C. - USME	LAS MERCEDES	0	4,52	\$ 610.000.000	8,20%	\$ 560.000.000	\$ -	\$ -	\$ 123.893.805	\$ 12.389
2	BOGOTÁ D.C. - USME	PASQUILLITA	120	7,00	\$ 850.000.000	0,00%	\$ 850.000.000	\$ 250.000	\$ 30.000.000	\$ 117.142.857	\$ 11.714
3	BOGOTÁ D.C. - CIUDAD BOLÍVAR	MOCHUELO ALTO	200	57,6	\$ 7.500.000.000	4,00%	\$ 7.200.000.000	\$ 250.000	\$ 50.000.000	\$ 124.131.944	\$ 12.413
4	BOGOTÁ D.C. - CIUDAD BOLÍVAR	MOCHUELO ALTO	0	15	\$ 1.900.000.000	5,26%	\$ 1.800.000.000	\$ -	\$ -	\$ 120.000.000	\$ 12.000

OFERTAS TOTALES	ESTADÍSTICA TERRENO	
	PROMEDIO	\$12.139
	DESVEST	\$335
	C.V	2,76%
	LIMITE SUPERIOR	\$12.464
	LIMITE INFERIOR	\$11.794
	VALOR ADOPTADO	\$12.000

Debido a que el predio se encuentra al interior de la zona de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental ZMPA de la quebrada Chiguaza , y por ende en el Sistema de Áreas Protegidas, la restricción normativa que presenta el terreno, la cual señala límites de uso y goce del suelo, limitando su comercialización.

Según el estudio de mercado realizado para determinar el valor de suelo protegido (zona rural), se encontró que el valor por metro cuadrado de suelo rural agropecuario con unas condiciones de acceso aceptables oscila entre los \$11.794 a los \$12.464 por m2, luego de determinar este rango de valor se adopta un valor por metro cuadrado de \$ 12.000 un valor

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

cercano al promedio, teniendo en cuenta las características físicas y de localización del predio objeto de avalúo y su condición de uso de suelo protegido, en suelo urbano de la ciudad de Bogotá D.C.

El predio presenta un urbanismo completo de \$141.000 pesos, razón por la cual se considera y reconoce al valor anteriormente estimado, el cual se detalla a continuación y así adoptar el valor se suelo rural mas el urbanismo que presenta el predio objeto de avalúo.

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE ÁREA NETA							
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO							
ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR - UNIT (\$/M2)	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)	EN %
I	PRELIMINARES	15,72%		\$ 22.181	x	\$ 22.181	15,72%
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS						
	ACUEDUCTO	1,97%		\$ 2.787	x	\$ 2.787	1,97%
	ALCANTARILLADO	5,41%		\$ 7.634	x	\$ 7.634	5,41%
	PLUVIAL	4,58%		\$ 6.467	x	\$ 6.467	4,58%
III	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	25,12%		\$ 35.456	x	\$ 35.456	25,12%
IV	INSTALACIONES TELEFÓNICAS	6,71%		\$ 9.464	x	\$ 9.464	6,71%
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,74%		\$ 1.045	x	\$ 1.045	0,74%
VI	VÍAS						
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	10,80%		\$ 15.242	x	\$ 15.242	10,80%
	VIA V3 a V4 en Asfalto	14,81%		\$ 20.893	x	\$ 20.893	14,81%
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	9,15%		\$ 12.919	x	\$ 12.919	9,15%
	ANDENES	4,24%		\$ 5.983	x	\$ 5.983	4,24%
	SADINELES	0,74%		\$ 1.049	x	\$ 1.049	0,74%
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%	\$ 141.121	\$ 141.121		\$ 141.121	100,00%
VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO						\$ 141.000	

En conclusión de lo analizado, y a partir de las características físicas, jurídicas, normativas y económicas propias del inmueble objeto de estudio y del lote en particular, se adopta un valor para el terreno de \$ 153.000 por m2.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Ya que no se trata de edificaciones nuevas, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de las construcciones.

Para determinar el valor de reposición a nuevo se utilizaron como referencia, los costos por

tipología elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, la cuales se deprecian en términos de la edad y el estado de conservación de cada tipología constructiva encontrada en el predio objeto de avalúo.

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
PISO 1 Y 2	118.63	53	100	53.00%	3	51.31%	\$517,717.90	\$1,009,000.00	\$491,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998, expedido 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.

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



La localización del inmueble en un sector con área de actividad sector con tratamiento de mejoramiento integral de modalidad complementaria, área de actividad residencial con actividad económica en la vivienda, ubicado en zona sur de la ciudad, en el sector catastral San Agustín, jurisdicción de la localidad 18 Rafael Uribe Uribe.

La localización específica del inmueble, ya que hace parte de la Zona de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental de la quebrada Chiguaza de acuerdo con el oficio 7500-1999-0842 de Julio 23 de 1999 emitido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Con fundamento al memorando interno 2016IE5864 de junio de 2016, para los efectos del presente avalúo comercial, se toma como fuente oficial de la cobertura de suelo protegido para Bogotá la información contenida en la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC - de la Secretaría Distrital de Planeación consultada el 03 de Agosto de 2022.

La destinación actual del inmueble, correspondiente a Residencial, y además teniendo en cuenta el estado de conservación y mantenimiento del mismo.

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, dentro de las cuales se incluyen, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

El valor asignado al predio corresponde al valor asignado a suelo protegido ya que el área se encuentra ubicada en la Zona de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental de la quebrada Chiguaza, según lo definido en el concepto emitido por la Secretaría de Planeación Distrital, para este predio.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 5F 49 87 SUR

CHIP: AAA0009KZYX

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	58.80	\$153,000	\$8,996,400
PISO 1 Y 2	M2	118.63	\$491,000	\$58,247,330
AVALÚO TOTAL				\$67,243,730

SON: SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS M/CTE.

FECHA: 29 de Septiembre de 2022

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 23 de agosto de 2022, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio DTP 20223251511791, radicado UAECD (2022ER33078).

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

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

Radicación: 2022-435775	Nomenclatura: KR 5F 49 87 SUR		
Código Sector: 001416020700000000	Barrio: SAN AGUSTIN	Fecha Visita: 01-AUG-22	
Número Avalúo: 2022 - 387	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54378



Entorno



Entorno



Fachada



Nomenclatura

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

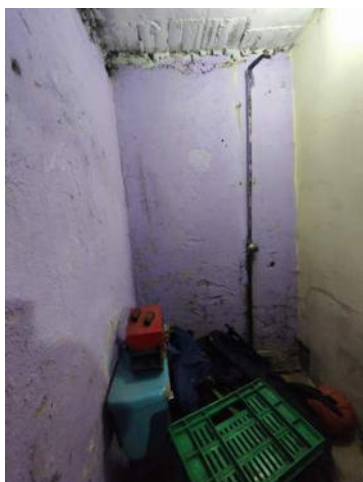
Radicación: 2022-435775	Nomenclatura: KR 5F 49 87 SUR		
Código Sector: 001416020700000000	Barrio: SAN AGUSTIN	Fecha Visita: 01-AUG-22	
Número Avalúo: 2022 - 387	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54378



Piso 1 local



Vista general local



Baño local



Acceso vivienda

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

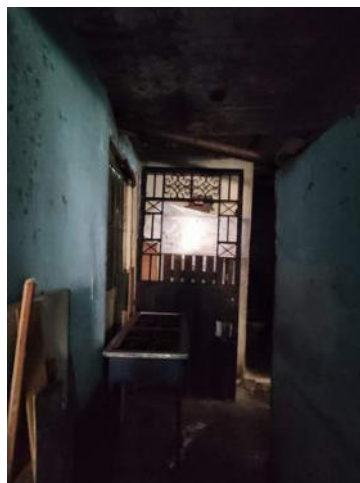


ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-435775	Nomenclatura: KR 5F 49 87 SUR		
Código Sector: 001416020700000000	Barrio: SAN AGUSTIN	Fecha Visita: 01-AUG-22	
Número Avalúo: 2022 - 387	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54378



Vista general piso 1



Vista general piso 1



Baño piso 1



Pasillo piso 1

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-435775	Nomenclatura: KR 5F 49 87 SUR		
Código Sector: 001416020700000000	Barrio: SAN AGUSTIN	Fecha Visita: 01-AUG-22	
Número Avalúo: 2022 - 387	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54378



Espacio bodega



Espacio cocina



Acceso segundo piso



Vista general piso 2

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

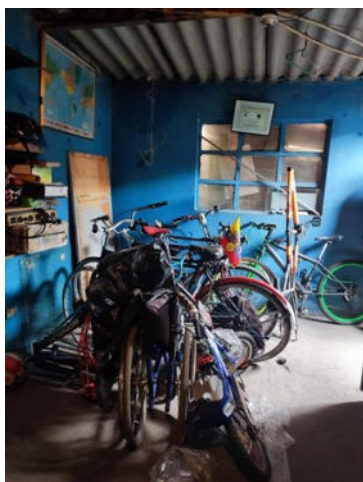
Radicación: 2022-435775	Nomenclatura: KR 5F 49 87 SUR		
Código Sector: 001416020700000000	Barrio: SAN AGUSTIN	Fecha Visita: 01-AUG-22	
Número Avalúo: 2022 - 387	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54378



Habitación piso 2



Habitación piso 2



Habitación-Bodega



Habitación - Bodega

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ESTUDIO DE MERCADO																	
OFERTA	ÁREA CONST M2	ÁREA TERRENO Ha	VALOR PEDIDO \$	NEG %	VALOR NEGOCIADO \$	S/M2 CONST ASIGNADO	VR CONSTRUCCIONES \$	VR TERRENO \$/Ha	VR TERRENO \$/M2	TOPOGRAFÍA	AHT	CLASE AGROLÓGICA	UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL	OBSERVACIONES	FECHA	FUENTE	FOTO
1	0	4,52	\$ 610.000.000	8,20%	\$ 560.000.000	\$ -	\$ -	\$ 123.893.805	\$ 12.389	d (12-25%): FUERTEMENTE ONDULADA	09mFud-38 / 11mFudq-23	VI / VII	CUENCA TUNJUELO	PARA ACCEDER AL PREDIO DESDE EL ÁREA URBANA DE USME SE TOMA LA VÍA QUE CONDUCE AL COLEGIO RURAL LAS MERCEDES. DESDE AHI SE TRANSITA A MANO DERECHA POR VÍA CARRETABLE EN UNA DISTANCIA DE 1,5 KM. TIENE FRENTE SOBRE VÍA DESTAPADA, EN UNA ZONA DONDE SE COMBINA LA VIVIENDA CAMPESINA Y LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA.	6/09/2022	DIANA ROMÁN - 3154686831	
2	120	7,00	\$ 850.000.000	0,00%	\$ 850.000.000	\$ 250.000	\$ 30.000.000	\$ 117.142.857	\$ 11.714	d (12-25%): FUERTEMENTE ONDULADA	06FHd-55	VI	CUENCA TUNJUELO	FINCA UBICADA AL LADO DEL EMBALSE LA REGADERA. PRESENTA UN RESERVORIO NATURAL Y UNO ARTIFICIAL. POR EL LADO ORIENTAL DE LA FINCA PASA LA QUEBRADA SANTA ELENA Y SE ENCUENTRA ARBORIZADA EN PINO, EUCALIPTO Y CERCA VIVA NATURAL. TIENE CERCA ELECTRIFICADA DE ALAMBRE DE PUÑAS. SE PUEDEN CULTIVAR PRODUCTOS DE TIERRA FRÍA COMO PAPA, ARBUJA, ZANAHORIA, MADRA, CEBECA, TAMBIÉN EGARDA.	6/09/2022	MARCK PLUS INMOBILIARIA - 3213771008 VIVIENDO LA - CÓDIGO: 268605	
3	200	57,6	\$ 7.500.000.000	4,00%	\$ 7.200.000.000	\$ 250.000	\$ 50.000.000	\$ 124.131.944	\$ 12.413	d (12-25%): FUERTEMENTE ONDULADA	06FHd-55	IV	CUENCA TUNJUELO	FINCA SAN GIL. PRESENTA ACCESO SOBRE VÍA PAVIMENTADA Y SE LOCALIZA A 11,3 KM DEL ÁREA URBANA DE BOGOTÁ D.C. CUENTA CON PASTURAS Y ÁRBOLES. TIENE CERCA PERIMETRAL CON ALAMBRE DE PUÑAS Y POSTES DE CEMENTO. CONSTA DE 90 FANEGADAS Y SE DIVIDE EN CINCO POTREROS.	6/09/2022	INMOBILIARIA LONDOÑO LEÓN - 318448 9757	
4	0	15	\$ 1.900.000.000	5,26%	\$ 1.800.000.000	\$ -	\$ -	\$ 120.000.000	\$ 12.000	d (12-25%): FUERTEMENTE ONDULADA	06FHd-55	IV	CUENCA TUNJUELO	FINCA SITUADA SOBRE LA VÍA QUE CONDUCE A PASQUILLA, CON ACCESO A AGUA. SE ENCUENTRA DIVIDIDA EN CUATRO POTREROS. LA CARRETERA DE ACCESO SE ENCUENTRA PAVIMENTADA.	6/09/2022	DOOMOS - CÓDIGO: 2725079	

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA
Vivienda en Tipo 3, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en Mampostería Estructural y la Cubierta en teja.

Presupuesto de Obra por Capítulos		
No.	Capítulo	Subtotal
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 7.177.418
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 10.468.633
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.879.641
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 22.663.135
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 20.893.042
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 4.160.710
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 10.609.090
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3.034.176
9	CUBIERTAS	\$ 11.450.699
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 12.399.653
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 2.189.965
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 5.142.824
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 1.491.975
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 517.380
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 6.397.972
16	CERRAJERIA	\$ 588.156
17	EXTERIORES	\$ 4.083.713
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 2.989.770
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 37.309.536
COSTO DIRECTO		\$ 166.447.488
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)		\$ 1.008.773
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m²)	0%	\$ -
COSTO TOTAL		\$ 1.008.773
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 1.009.000,00



PIN de Validación: ab400a4a



<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

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 Jun 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 Jun 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 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab400a4a



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 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 5B # 74 26

Teléfono: 3002038872

Correo Electrónico: leidycañonvargas@hotmail.com

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.

El(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

ab400a4a



PIN de Validación: ab400a4a



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



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 Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bde00b76



<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 avaluador 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: bde00b76



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: bde00b76



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: CL 166 55D 15 BLOQUE 19 APTO 201

Teléfono: 3102706875

Correo Electrónico: 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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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

bde00b76



PIN de Validación: bde00b76



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



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 Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b9ad0af3



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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
30 Mar 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
30 Mar 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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



Alcance

- Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Alcance

- Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Alcance

- Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Alcance

- Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9ad0af3



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



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
30 Mar 2017

Regimen
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 de inscripción
30 Mar 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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

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.



PIN de Validación: b9ad0af3



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



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

b9ad0af3

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 Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	KR 5F 49 87 SUR		
CHIP	AAA0009KZYX	Registro Topográfico	54378

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 5F 49 87 SUR	CHIP	AAA0009KZYX
Registro Topográfico	54378	Código Sector	001416 02 07 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S00009777
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$2,297,948
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$525,257
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
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$2,823,205
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
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$2,823,205
SON: DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES: El presente informe, aclara el Avalúo de Indemnización elaborado el 23 de agosto de 2022 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio IDU DTDP 20223251511791, radicado UAECN 2022ER33078.			

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 UAECN 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: 29 de Septiembre de 2022

Elaboró:


JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA
PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-1020741264



Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52617497

Dirección	KR 5F 49 87 SUR		
CHIP	AAA0009KZYX	Registro Topográfico	54378

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$67,243,730
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$67,243,730
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$2,823,205
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$2,823,205
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$70,066,935
SON: SETENTA MILLONES SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, aclara el Avalúo de Indemnización elaborado el 23 de agosto de 2022 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio IDU DTDP 20223251511791, radicado UAECD 2022ER33078.	

FECHA: 29 de Septiembre de 2022



Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
RON 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 11 y el Anexo 1 del informe técnico presentado por el profesional evaluador correspondiente.

Dirección	KR 5F 49 87 SUR		
CHIP	AAA0009KZYX	Registro Topográfico	54378

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

Dirección	KR 5F 49 87 SUR		
CHIP	AAA0009KZYX	Registro Topográfico	54378
Avalúo Comercial	\$67,243,730		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$201,731
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$38,329
Copias (12 paginas)	12	\$4,100	\$49,200
IVA Copias (19%)	19%		\$9,348
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$117,096
Recaudo a Terceros			\$21,400
Gastos Escrituración			\$378,556
Porcentaje a aplicar	150%		\$567,834
Total Gastos de Escrituración			\$567,834
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.668%		\$449,188
Sistematización y Conservación documental	2%		\$8,984
Porcentaje a aplicar	150%		\$687,258
Total Gastos Registro			\$687,258
BENEFICIENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficiencia (1,0%)	1%		\$672,437
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,008,656
Costos Administrativos	150%	\$22,800	\$34,200
Total Gastos Beneficiencia			\$1,042,856
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$2,297,948

Fuente: Resolución N° 00755 del 26/01/2022, Resolución 02170 DEL 28/02/2022

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

Dirección	KR 5F 49 87 SUR		
CHIP	AAA0009KZYX	Registro Topográfico	54378

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	\$186,547	\$186,547
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.	1	\$338,710	\$338,710
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$525,257

Fuente: ENERGÍA: Tarifas Condensa vigencia 2022
GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2022
EAAB: Resolución No 040 del 17 de enero 2022.

Nota: De acuerdo con los documentos aportados mediante oficio IDU DTPD 20223251081201 (UAECD 2022ER21028)

Dirección	KR 5F 49 87 SUR		
CHIP	AAA0009KZYX	Registro Topográfico	54378

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 (dias)	Subtotal
Impuesto Predial	\$0	\$0	91.25	\$0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de julio hasta el 30 de septiembre, se reconocerá el 25% del Impuesto Predial.
No se realiza el reconocimiento del impuesto predial dado que el solicitante no lo anexa, adicionalmente no es posible consultarlo en la pagina oficial de la SHD

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

Fuente:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Dirección	KR 5F 49 87 SUR		
CHIP	AAA0009KZYX	Registro Topográfico	54378

Nota:

Dirección	KR 5F 49 87 SUR		
CHIP	AAA0009KZYX	Registro Topográfico	54378

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	KR 5F 49 87 SUR		
CHIP	AAA0009KZYX	Registro Topográfico	54378

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: