

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

EL(LA) DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., en uso de sus facultades reglamentarias atribuidas por la Resolución número 2827 del 1 de Noviembre de 2013, conforme al Acta de posesión número 158 del 18 de noviembre de 2013 y resolución de delegación número 7680 del 14 de diciembre de 2022, proferidas por la Dirección General del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, establecimiento público de orden distrital, en virtud del Acuerdo del Consejo Directivo número 006 de 2021, en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1.989, Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1.997 y, demás disposiciones legales aplicables y,

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: “*Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social*”. Y más adelante agrega: “*Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa...*”.
2. Que el artículo 287 de la Constitución Política igualmente señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.
3. Que mediante la Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana modificada por la Ley 388 de 1997, se regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal.
4. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, establece como motivos de utilidad pública o interés social la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos, como así también la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
5. Que el artículo 59 ibídem, faculta a las entidades territoriales y a los establecimientos públicos para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para destinarlos al desarrollo de obras de utilidad pública o interés social.
6. Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 en su inciso 5° establece que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

1

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

7. Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los literales c) y e) del artículo 58 ibídem, establece que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa, el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando la finalidad de dicha expropiación corresponda a la ejecución de las obras de infraestructura vial, de sistemas de transportes masivos y provisión de espacios públicos urbanos.
8. Que conforme al artículo 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados.
9. Que el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, establece que “Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente.”
10. Que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO con Nit. número 899.999.081-6, Establecimiento Público del orden Distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1.972 del Concejo de Bogotá, tiene por objeto conforme a lo indicado en el Acuerdo del Consejo Directivo número 001 de 2009, atender en el ámbito de sus competencias la ejecución integral y el mantenimiento de los proyectos de infraestructura de los sistemas de movilidad y de espacio público construido del Distrito Capital, contemplados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Económico y Social y de Obras Públicas del Distrito Capital y los Planes y Programas Sectoriales.
11. Que el Concejo Distrital de Bogotá D.C. mediante el Acuerdo 15 de 1999 facultó al Alcalde Mayor, para declarar las condiciones de urgencia de que trata el artículo 64 de la Ley 388 de 1.997, con el fin de utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa.
12. Que el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 definió como motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, pudiéndose aplicar para efectos de la adquisición predial los procedimientos regulados por la Ley 9 de 1989, 388 de 1997 y las reglas especiales contenidas en la mencionada ley 1682 de 2013.

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

2

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

13. Que el Concejo de Bogotá aprobó el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016 “Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016–2020 “Bogotá mejor para Todos” el cual se encuentra estructurado en tres pilares fundamentales y cuatro ejes transversales consistentes con el programa de gobierno que contienen las políticas sectoriales y generales, las cuales se desarrollarán mediante programas a ejecutar por la diferentes Entidades Distritales. Uno de los pilares estructurales corresponde al de la Democracia Urbana, dentro del cual se encuentra el programa Mejor Movilidad para Todos, que tiene como objetivo mejorar la calidad de la movilidad y de la accesibilidad que provee el Distrito para todos los usuarios: peatones ciclistas, usuarios del transporte público colectivo e individual, así como del transporte privado.
14. Que el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016, definió las obras que serán construidas y financiadas durante la vigencia del Plan de Desarrollo Distrital, “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”, incluyendo la obra: **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50**, en concordancia con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.
15. Que el Concejo de Bogotá aprobó el Acuerdo 761 de 2020 “*Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2020 - 2024 “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del siglo XXI”*”, el cual conforme al artículo 19, cuenta con un plan de obras correspondiente al subsistema vial y de transporte, cuya ejecución se proyecta para el período de vigencia del Plan, en el marco del Propósito 4 “*Hacer de Bogotá - Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible*”, en el cual se incluye al proyecto **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50**.
16. Que conforme al artículo 46 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, la Avenida Centenario es un proyecto estratégico para el Distrito Capital, dado que garantiza la prestación de servicios a la ciudadanía, y porque por su magnitud conlleva un impacto positivo en la calidad de vida de sus habitantes y en el logro de los propósitos y metas de ciudad y de gobierno.
17. Que por el Decreto Distrital No. 801 de 20/12/2018, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., declaró las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los terrenos e inmuebles requeridos para la ejecución de la obra **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50**.

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

3

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

18. Que mediante la Resolución 5571 del 27/11/2018, se anuncia la puesta en marcha de un grupo de proyectos, entre los cuales se encuentra **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50.**
19. Que la ejecución de las obras incluidas en el Decreto Distrital No. 801 del 20/12/2018, pretende el desarrollo integral de los Sistemas de Movilidad y Espacio Público Construido, señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., en concordancia con los objetivos propuestos por la Alcaldía Mayor en el Acuerdo 721 de 2021 *“Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2020 - 2024 “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del siglo XXI”.*
20. Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Resolución No. 1888 del 27/12/2018, definió el trazado y las zonas de reserva para la infraestructura del proyecto **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50.**
21. Que la Secretaría de Planeación, a través de la Resolución No. 1373 del 10 de julio de 2019, modificó el trazado y las zonas de reserva para la infraestructura del proyecto **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50.**
22. Que el 04 de agosto de 2022, entre la Nación, Distrito Capital de Bogotá y la Empresa Transmilenio S.A se suscribió el convenio de cofinanciación para el desarrollo e implementación del proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE LA TRONCAL DE LA CALLE 13 DESDE LA TRONCAL AV. LAS AMERICAS HASTA EL LIMITE DE LA CIUDAD, RIO BOGOTA DEL SISTEMA TRANSMILENIO”.** Convenio que tiene por objeto definir los montos, términos y condiciones bajo los cuales la Nación y el Distrito concurrían a la cofinanciación del Proyecto.
23. Que mediante la Resolución 4230 del 26 de agosto de 2022, se modifica la Resolución 005571 de 2018 por medio de la cual se anunció la puesta en marcha del proyecto **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50.** Acto administrativo que modificó el ámbito de aplicación espacial, refiriéndose a las zonas en las cuales se adelantara el proyecto ya citado.
24. Que el inmueble ubicado en la **AC 13 65 26**, de la Ciudad de Bogotá D.C., con un área de **1161,27 M2** de terreno y un área de construcción como se detalla en la siguiente imagen, identificado con cédula catastral **13 63A 2**, CHIP **AAA0074TASK** y matrícula inmobiliaria **50C-00512191**, es requerido para el desarrollo de la obra **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50**, de acuerdo las Resoluciones No.

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

4

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

1888 del 27/12/2018 y la No. 1373 de 2019, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

ITEM	UNID.	CANT.
TERRENO	M2	1,161.27
CUARTO DE ALMACENAMIENTO	M2	21.62
1 PISO TEJA A DOBLE ALTURA ESTRUCTURA METÁLICA	M2	189.98
LOCAL	M2	37.09
ZONA DURA	M2	861.48
PORTON METALICO H=4.50M X L=8.50M	M2	38.25
MURO EN MAMPOSTERIA H=3.00M X L=8.20M	M2	24.60
MURO EN MAMPOSTERIA H=1.90M X L=2.75M	M2	5.23
MURO EN BLOQUE H=3.00M X L=2.75M	M2	8.25
ZONA DURA + CUBIERTA EN TEJA	M2	51.10
CARCAMO L=19.00M X A=0.40M	M2	7.60
CARCAMO L=24.30M X A=0.40M	M2	9.72
TANQUES SUBTERRANEOS CAP. APROX 20.00 M3	M3	20.00
REJA METALICA H= 3.20M X L= 6.80M	M2	21.76
REJA METALICA H= 3.20M X L= 19.40M	M2	62.08

25. Que las razones consignadas anteriormente se adecuan a las exigencias contenidas en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, que permiten al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, adelantar los trámites de expropiación por vía administrativa respecto de los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto denominado **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50**
26. Que los artículos 66 y siguientes de la ley 388 de 1997, establecen que la determinación que la expropiación se hará por vía administrativa; debe tomarse a partir de la iniciación del procedimiento, mediante acto administrativo que se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble, constituyendo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, con indicación del valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013.
27. Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y al artículo 67 en concordancia con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo contiene la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación por vía administrativa, así como el avalúo mencionado en el artículo cuarto.

LEY 9 DE 1989
(Enero 11)

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

5

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA,
DECRETA:

(...)

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

Artículo 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.
Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

...

Artículo 13. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Inciso 2o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3ª de 1991. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente ley.

Inciso 3o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3ª de 1991. Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente."

Artículo 15. Inciso 1o., sustituido por los incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facultase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

Inciso 4o. Modificado por el artículo 35 de la ley 3ª de 1991. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.
Inciso 2. Declarado inexecutable por la C.S.J. por sentencia del 1 de febrero de 1.990.

Artículo 17. Si la venta no se pudiese perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

(...)

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

6

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

LEY 388 DE 1997
(Julio 18)

por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.
El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

CAPÍTULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

...

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

...

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

...

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

...

Parágrafo 1º. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Parágrafo 2º. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

...

CAPÍTULO VIII

Expropiación por vía administrativa

Artículo 63º.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

7

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley.
Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64°.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

Artículo 65°.- Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 66°.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

Artículo 67°.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 1°.- El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2°.- El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 68°.- Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 69°.- Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo. Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

8

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

Artículo 70°.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 71°.- Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicite practicar.

3. Declarado inexecutable mediante Sentencia C-127/98 de la Corte Constitucional.

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

9

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.

Quando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.

d. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

Artículo 72º.- Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

LEY 1682 DE 2013 (Noviembre 22)

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

TÍTULO IV.

Gestión y adquisición predial, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de TIC y de la industria del petróleo, entre otros y permisos mineros y servidumbres.

CAPÍTULO 1.

Gestión y adquisición predial.

(...)

Artículo 25. Notificación de la oferta. Artículo modificado por el artículo 4º de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.- La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes. (...)

LEY 1882 DE 2018

Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones.

Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4º, quedará así: Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

28. Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive se encuentran amparados en el presupuesto de **TRANSMILENIO S.A.**

29. Que por constituir el presente acto administrativo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, contra él no proceden recursos en el

Proyector: Anny Marcela Arias Maestre

10

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

procedimiento administrativo conforme al artículo 13 de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que con base en las anteriores consideraciones la **DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO,**

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Determinar la adquisición del inmueble ubicado en la AC 13 65 26 de la ciudad de Bogotá D.C., con un área de 1161,27 M2 de terreno y un área de construcción como se detalla en la siguiente imagen, identificado con la cédula catastral No. 13 63A 2, CHIP No. AAA0074TASK y matrícula inmobiliaria No. 50C-00512191, todo de acuerdo al Registro Topográfico No. 51435A de fecha 05/2022 elaborado por el área Técnica de la Dirección Técnica de Predios, mediante el procedimiento de Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación administrativa establecido en el capítulo VII y VIII de la ley 388 de 1997, en concordancia con lo estipulado en la Ley 1682 de 2013, con destino a la obra: Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50.

ITEM	UNID.	CANT.
TERRENO	M2	1.161,27
CUARTO DE ALMACENAMIENTO	M2	21,62
1 PISO TEJA A DOBLE ALTURA ESTRUCTURA METÁLICA	M2	189,98
LOCAL	M2	37,09
ZONA DURA	M2	861,48
PORTÓN METÁLICO H=4,50M X L=8,50M	M2	38,25
MURO EN MAMPOSTERÍA H=3,00M X L=8,20M	M2	24,60
MURO EN MAMPOSTERÍA H=1,90M X L=2,75M	M2	5,23
MURO EN BLOQUE H=3,00M X L=2,75M	M2	8,25
ZONA DURA + CUBIERTA EN TEJA	M2	51,10
CARCAMO L=19,00M X A=0,40M	M2	7,60
CARCAMO L=24,30M X A=0,40M	M2	9,72
TANQUES SUBTERRANEOS	M3	20,00
CAP. APROX. 20,00 M3		
REJA METÁLICA H= 3,20M X L= 6,80M	M2	21,76
REJA METÁLICA H= 3,20M X L= 19,40M	M2	62,08

ARTÍCULO SEGUNDO: De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, advirtiéndose al actual titular de derechos reales que si dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa o suscrito éste se incumpliere con cualquiera de sus estipulaciones contractuales, El INSTITUTO DE DESARROLLO

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

11

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”**

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

URBANO con Nit número 899.999.081-6, procederá a la expropiación por la vía administrativa mediante acto administrativo según lo dispuesto por el artículo 68 de la citada Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO TERCERO: La presente oferta de compra se dirige a la sociedad **AUTOPACK LTDA** identificada con NIT **830.013.789-1**, en su calidad de titular del derecho de dominio del inmueble descrito en el artículo primero anterior.

ARTÍCULO CUARTO: El Valor del precio indemnizatorio que presenta el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, es de **TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN PESOS. (\$3.865.853.961) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor comprende: A) La suma de **TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS. (\$3.733.087.610) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. B) La suma de **CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS. (\$132.766.351) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Indemnización de Daño Emergente. Para dar cumplimiento artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 ibídem y artículo 37 Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa fotocopia del informe técnico de avalúo comercial **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50 RT No. 51435A – INFORME TECNICO 2022 - 726 de 14/12/2022**, elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

ARTÍCULO QUINTO: FORMA DE PAGO: El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, se obliga a cancelar el precio antes estipulado, así: En caso que el (los) actual(es) propietario(s), una vez notificado(s) del presente acto administrativo acepte(n) el precio indemnizatorio y suscriba(n) promesa de compraventa para la enajenación voluntaria de que trata el artículo 68 de la ley 388 de 1997, el pago se efectuará previa expedición del (los) registro(s) presupuestal(es) y autorización expresa y escrita del IDU por la suma de **TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN PESOS. (\$ 3.865.853.961) MONEDA CORRIENTE**, pago que se realizará en la forma y términos previstos en la promesa de compraventa respectiva, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, a la fecha en que se radique (n) la(s) orden(es) de pago en **TRANSMILENIO S.A.**, siempre que el (los) propietarios (s) cumpla (n) las siguientes condiciones: **1) Legalización de la correspondiente promesa de compraventa, 2) Presentación del certificado de libertad y tradición actualizado, en el que conste la inscripción de la oferta de compra; en el evento de que existan gravámenes y/o limitaciones al dominio estos deberán levantarse previo al trámite de este pago. 3) Verificación del estado de cuenta por la contribución de valorización y el estado de cuenta del Impuesto Predial de los últimos cinco (5) años. 4) La entrega real y material del inmueble objeto de adquisición al IDU. 5) La transferencia del derecho de dominio por parte de los PROPIETARIOS al IDU o de la Posesión quieta, pacífica, regular**

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

12

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

e inscrita. En todo caso, el desembolso de este porcentaje únicamente se realizará previa constatación del hecho de que el inmueble objeto de compra se encuentra libre de condiciones resolutorias, vicios, gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la transferencia del derecho de dominio se requiere la entrega material del inmueble, la cual se llevará a cabo por parte del (los) PROPIETARIO(S) al IDU, dentro del término establecido para tal efecto en la respectiva promesa de compraventa, en caso de incumplimiento de tal hecho se dará inicio inmediato a la expropiación por vía administrativa según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al momento de efectuar el pago del precio indemnizatorio se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente y/o Estatuto Tributario.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de proceder la expropiación administrativa se descontará de la partida equivalente al Daño Emergente, el valor que tenga que asumir TRANSMILENIO S.A. por concepto de los pagos que haya realizado con motivo del traslado de acometidas o taponamientos de servicios públicos que hay necesidad de realizar en el predio objeto de la presente oferta, para el efecto desde ya el titular de derecho del dominio o el poseedor regular inscrito autoriza de manera expresa e irrevocable que se efectúe ese pago directamente a la Empresas de Servicios Públicos correspondiente a través de TRANSMILENIO S.A.

PARÁGRAFO CUARTO: De igual manera en caso de la procedencia de la Expropiación administrativa se descontará del rubro equivalente al Daño emergente, el valor correspondiente al pago del impuesto de Registro (Beneficencia), cuyo pago TRANSMILENIO S.A. efectuará directamente a las entidades correspondientes.

ARTÍCULO SEXTO: APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de TRANSMILENIO S.A., según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 7572 del 17/12/2022 expedido por TRANSMILENIO S.A.

ARTÍCULO SÉPTIMO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, solicítase al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-00512191.

ARTÍCULO OCTAVO: NOTIFICAR la presente resolución al(los) titular(res) de derechos reales o al poseedor regular inscrito, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y contra ésta no procede recursos de acuerdo con lo señalado en los incisos 1º del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 e inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997.

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

13

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 7933 DE 2022

**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA
INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 51435A”**

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental
del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO RT 51435A

RT51435A

ARTÍCULO NOVENO- COMUNICAR el inicio del proceso de adquisición a las empresas de servicios públicos para los fines pertinentes asociados a cancelación y taponamiento de servicios públicos. (A la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ ESP**, a la Empresa **ENEL COLOMBIA S.A. ESP.**, a la Empresa **VANTI S.A. ESP.**, y **CIUDAD LIMPIA BOGOTÁ S.A. ESP**)

Dada en Bogotá D.C. a los veinte día(s) del mes de Diciembre de 2022.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



Maria Del Pilar Grajales Restrepo
Directora Técnica de Predios

Firma mecánica generada en 20-12-2022 07:23 AM

Elaboró: Anny Marcela Arias Maestre

REVISIONES Y APROBACIONES EN EL SISTEMA DE PREDIOS:

Proyectó: **ANNY MARCELA ARIAS MAESTRE**
Revisión Jurídica: Giselle Saavedra - Articulador Jurídico DTDP
Revisión Técnica: Edgar Mauricio Forero Manrique - Articulador Área Técnica DTDP
Revisión Grupo económico: Liliana Rocio Alvarado Acosta - Articuladora Área Económica DTDP
Revisión Avalúos: Oswaldo Saavedra - Articulador Área Avalúos DTDP
Revisión Financiera: Jorge Poveda - Articulador Financiero DTDP

Proyectó: Anny Marcela Arias Maestre

14

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

51433

95800 E

104350 N

95800 E

51434

104350 N

51436

104300 N

95850 E

CUADRO DE COORDENADAS RESERVA VIAL

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	104365.56	95865.42	
B	104354.49	95878.07	16.81
C	104305.79	95836.98	63.72
D	104318.41	95822.04	19.56
A	104365.56	95865.42	64.07

VOLADIZOS

Tipo	Area Afect.	Area Total

Anula y Reemplaza al Reg. No. 51435

REG. No. 51435A

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS

OBRA: TRONCAL CENTENARIO (AC 13) DESDE EL LÍMITE OCCIDENTAL DEL DISTRITO HASTA LA TRONCAL AMÉRICAS CON CARRERA 50

Dirección AC 13 65 26

Propietario AUTOPACK LIMITADA

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m²)	TOTAL (m²)
1 PISO TEJA DOBLE ALTURA ESTRUCTURA METÁLICA	189.98	189.98
1 PISO TEJA	37.09	37.09
1 PISO PLACA	21.62	21.62
ZONA DURA + CUBIERTA EN TEJA	51.10	51.10
ZONA DURA	861.48	861.48
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m²)		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	1,161.27	
TOTAL (A-B-C-D-A)		1,161.27
SOBRANTE (I)		0.00

INFORMACIÓN PREDIAL

CHIP	AAA0074TASK
Código de Sector	006218 10 02 000 00000
Cedula Catastral	13 63A 2
Matricula Inmobiliaria	050C00512191

CUADRO GENERAL DE COORDENADAS

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	104365.56	95865.42	
B	104354.49	95878.07	16.81
C	104305.79	95836.98	63.72
D	104318.41	95822.04	19.56
A	104365.56	95865.42	64.07

Dibujó: Ing. Luis Miguel Reyes Murillo


Levantó: DTDP



Escala: 1 : 500

Fecha: MAYO DE 2022

Actualizó: Ing. Jimmy Ochoa Jaime

Revisó: Ing. José David Uribe Castañeda

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
Nombre del funcionario que realiza la verificación: <u>Jairo Guiovanni Mora Alvarado</u>				
Empresa Contratista: <u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u>				
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: <u>51435A</u>				
Fecha: <u>15-dic-22</u>				
Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información:				
<i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i>				
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)		X	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		X	
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Método de avalúo según Resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas.	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimación del coeficiente de asimetría	X		
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
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> <div style="text-align: right;">  </div>				
<p>Fecha solicitud revisión: <u>N/A</u></p> <p>Fecha recibo revisión: _____</p> <p>Fecha solicitud impugnación: _____</p> <p>Fecha recibo impugnación: _____</p>				



UAECD
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 15-12-2022 10:08:55

Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE91184 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 51435A Rad.UAEC.D. Proyecto Tron

OBS: Rad.20223251267101 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2022-726

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 a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Troncal Avenida Centenario (AV AC 13) Contrato 1548-2018

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1548-2018 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
51435A	2022-726	2022-652803	AC 13 65 26	2022ER30235

Cordialmente,

Firmado
digitalmente por
**LUZ STELLA
BARON CALDERON**

Subgerente Información Económica

lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA

Revisó: NELSON JAVIER MORALES MELO

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 - Infon Linea 195

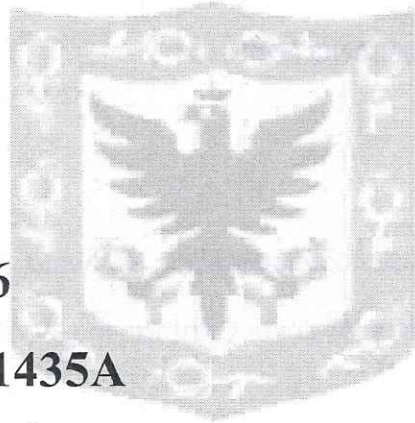
www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-202004574





2022 - 726

RT No 51435A

DIRECCIÓN INMUEBLE

AC 13 65 26

**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 - 652803 del 23 de Agosto de 2022
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE CON CONSTRUCCIONES
- 1.5. CHIP: AAA0074TASK
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 13 63A 2
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 006218 - CENTRO INDUSTRIAL
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 06/09/2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00512191

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

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 51435A de mayo de 2022
AREAS	Registro topográfico No. 51435A de mayo de 2022
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2022 - 652803

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



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

4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte del sector denominado como Centro Industrial perteneciente a la Unidad de Planeamiento Local 31 Puente Aranda, enmarcado por los siguientes límites:

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

- Por el norte: Con la Avenida Calle 22 (AC 22) o con el sector catastral de Ciudad Salitre Sur-Oriental (006217).
- Por el oriente: Con la Carrera 56 (KR 56), la Carrera 59 (KR 59) y la Avenida Carrera 60 (AK 60) o con los sectores catastrales de Puente Aranda (006215).
- Por el occidente Por el occidente Con la Avenida Carrera 68 (AK 68) o con el sector catastral de Montevideo (006307) y Granjas de Techo (00636).
- Por el sur: Con la Calle 19 (CL 19) y la Avenida Calle 13 (AC 13) o con el sector catastral de Salazar Gómez (006212).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por contar con actividades específicas de Industria tanto transformadora como de almacenamiento, con comercio y servicios sobre las vías principales. El uso institucional o dotacional esta dado en su mayoría por instalaciones Gubernamentales.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector presenta una actividad edificadora baja, se observa procesos de autoconstrucción y mejoramiento constante de las edificaciones existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00621810 a la cual se le asignó el estrato socioeconómico cero (0), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019. 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. Es de aclarar que el predio por su destinación diferente a la residencial no tiene estratificación asignada.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las principales vías de acceso al sector son: La Avenida Centenario o Avenida Calle 13 (AC 13) tipo V-1, que actualmente a la altura de la intersección vial con la Avenida Batallón Caldas, está dispuesta por cuatro calzadas de tres carriles cada una con circulación en sentido Oriente - Occidente y viceversa, en buen estado de conservación; La Avenida del Congreso Eucarístico o Avenida Carrera 68 (AK 68) tipo V-2 que a la altura de la Avenida Centenario, está dispuesta por cuatro calzadas de dos carriles cada una con sentido

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111811
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

de circulación Sur - Norte y viceversa, en buen estado de conservación; Avenida Puente Aranda o Avenida Calle 17 (AC 17) tipo V-3, que actualmente a la altura de la Avenida del Congreso Eucarístico, está dispuesta por dos calzadas de dos carriles cada una con sentido de circulación Oriente - Occidente y viceversa, en regular estado de conservación; La Avenida La Esmeralda o Avenida Carrera 50 (AK 50) tipo V-2, que actualmente a la altura de la Avenida Centenario, está dispuesta por dos calzadas de tres carriles cada una y un carril exclusivo para bicicletas, con sentido de circulación Sur - Norte y viceversa, en buen estado de conservación. Otras vías de menor relevancia pero que hacen parte de la malla vial del sector son: Avenida Ferrocarril de Occidente y Avenida Industrial que se encuentran en regular estado de conservación y mantenimiento.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El Sector dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y sistema de recolección de basuras. El sistema de transporte es prestado por rutas tradicionales y por el Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	31 PUENTE ARANDA
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	0,3
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111811

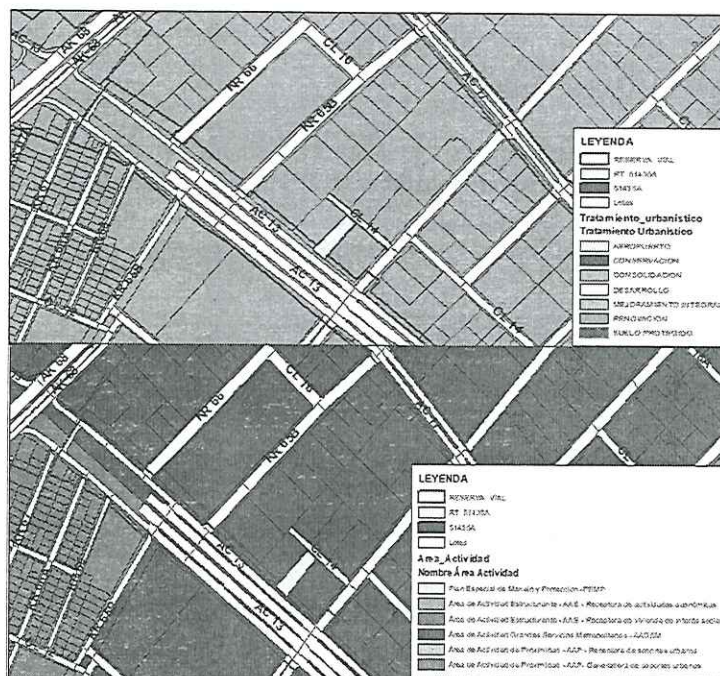
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

ANTEJARDÍN	Según el Anexo 05 - Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanos, asociado al Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre del 2021, en el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente.
------------	---



Fuente: Decreto 555 de 2021 - Mapas POT de Bogotá

5.1. USOS PRINCIPALES

En virtud de lo establecido en el Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, en la cual se establecen los siguientes usos principales del suelo para cualquier intervalo de área construida:

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

Servicios de oficinas y servicios de hospedaje en todos los tipos.

Servicios logísticos en todos los tipos.

Producción artesanal en todos los tipos.

Industria liviana en todos los tipos.

Industria mediana en todos los tipos.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, en la cual se establecen los siguientes usos complementarios del suelo para cualquier intervalo de área construida:

Comercio y servicios básicos en todos los tipos.

Servicios al automóvil en todos los tipos.

Servicios especiales en todos los tipos.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, en la cual se encuentra restringido el uso de Industria Pesada para cualquier intervalo de área construida.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Revisada la información normativa suministrada por el solicitante y verificada la información ante la Secretaría Distrital de Planeación, se observó que el inmueble objeto de avalúo no se encuentra dentro de ningún plano urbanístico aprobado, así mismo, tampoco forma parte de los Sectores Antiguos y Consolidados de la Ciudad, sin embargo, contó con licencia de construcción LC 99-4-0286, expedida el 25 de mayo de 1.999 por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá con fecha de ejecutoria del 1 de julio de 1.999.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111511

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

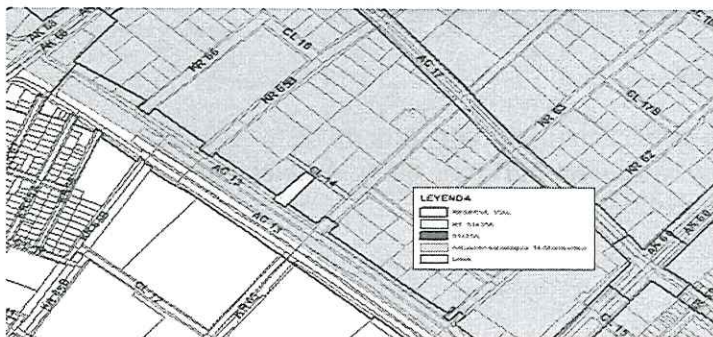
www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Por lo anterior, con fundamento en lo establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015, el inmueble objeto de avalúo no se encuentra dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo.

Cada uso del suelo permitido mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo con las condiciones establecidas en el Artículo 23 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán supeditados a la implementación de acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU) y medioambientales (MA) establecidos para cada uso y las cuales se definen en los artículos 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU). Adicionalmente para la implementación o reconocimiento de los usos dotacional y comercio y servicios, se deberá declarar el nivel de impacto ambiental según sea el caso en las categorías de Bajo (BIA) y Alto (AIA) impacto ambiental.

Al consultar el Plano CG-7 - Actuaciones Estratégicas, asociado al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., se evidencia que el lote objeto de tasación se ubica en la Actuación Estratégica 14 - Montevideo.

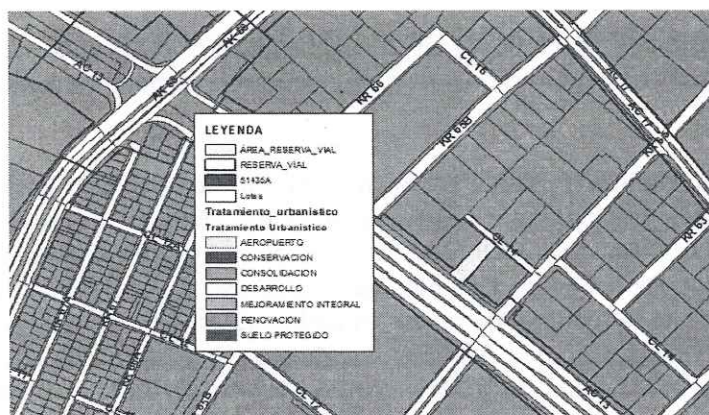


Fuente: Plano CG-7 Actuaciones Estratégicas

Nota: Es importante mencionar que revisada la capa que relaciona las áreas de reserva vial en la ciudad en el shape file (SHP) llamado "MOV_Malla_Vial_Arterial" que hace parte del Feature Dataset "EstructuraFuncionalCuidado_EFC" encontrada en la Base de datos espaciales denominada "Decreto_555_2021_POT.gdb" que corresponde a la cartografía oficial del POT de Bogotá, se evidenció que el predio en su totalidad corresponde a área en reserva vial, y que conforme con los artículos Nos 378 y 379 del Decreto 555 de 2021 restringe el desarrollo de esta zona a lo siguiente "solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen".

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111511
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: POT de Bogotá Decreto 555 de 2021

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble se encuentra ubicado al norte de la Avenida Centenario (AC 13) entre la Carrera 65 (KR 65) y la Carrera 65B (KR 65B). Adicionalmente posee frente y posibilidad de acceso sobre la Calle 14 (CL 14).

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



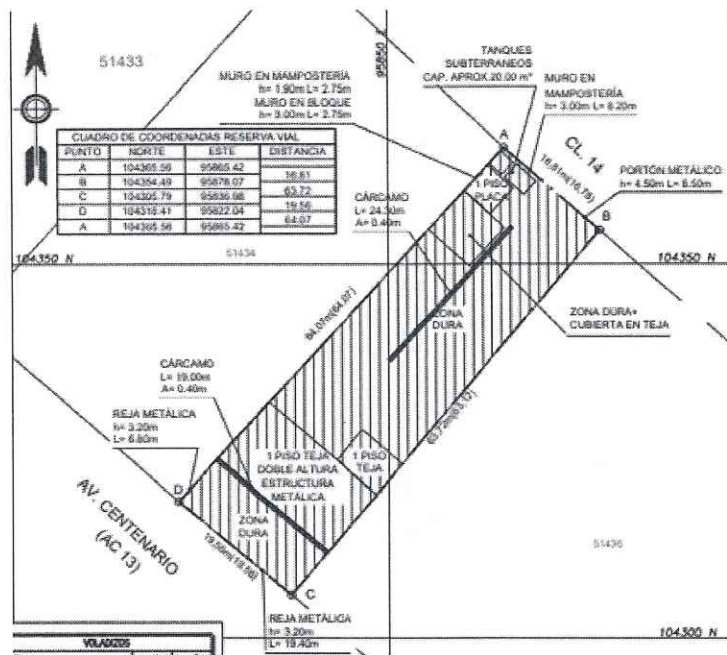
Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co>

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

- Norte: En 16,81m, con la Calle 14 (CL 14).
- Sur: En 19,56m, con la Avenida Centenario (AC 13).
- Oriente: En 63,72m(63,12), con el RT 51436.
- Occidente: En 64,07m, con el RT 51434.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111511
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: Registro topográfico No 51435A de Mayo de 2022.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

19,56m, con la Avenida Centenario (AC 13).

6.6. FONDO

63,895 metros en promedio.

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: 2947600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	1161.27
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	1161.27

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Lote de terreno con construcciones destinado al uso comercial, correspondiente a parqueadero y lavadero de autos con configuración medianera dentro de la manzana.

1 PISO TEJA A DOBLE ALTURA ESTRUCTURA METÁLICA

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatillas de concreto.
ESTRUCTURA	Columnas y vigas metálicas
CUBIERTA	Teja metálica tipo canaleta.
ACABADOS	
FACHADA	No aplica.
MUROS	No aplica.
DESCRIPCIÓN PISOS	Piso en concreto afinado con pintura epóxica.
CIELO RASO	No aplica.
COCINA	No aplica.
BAÑO	No aplica.
PUERTAS INTERNAS	No aplica.
PUERTAS	No aplica.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111511
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

EXTERNAS	
VENTANERÍA	No aplica.
ENTREPISO	No aplica.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	No aplica.
EDAD (Vetustez)	43 años.
REMODELACIONES	No presenta.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

LOCAL

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Aparentemente en zapatas.
ESTRUCTURA	Muros de carga.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento.
ACABADOS	
FACHADA	Pañete y pintura.
MUROS	Muros en bloque y paneles metálicos.
DESCRIPCIÓN PISOS	Pisos en tableta de gres.
CIELO RASO	Paneles de drywall.
COCINA	No cuenta con esta dependencia.
BAÑO	Un baño de tamaño pequeño con tres (3) lavamanos, sanitario y orinal (separado), con enchape en pisos y muros.
PUERTAS INTERNAS	En madera.
PUERTAS EXTERNAS	En lamina metálica.
VENTANERÍA	Lamina doblada y vidrio plano.
ENTREPISO	No aplica.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Cuenta con un local y un baño.
EDAD (Vetustez)	43 años.
	No presenta.

13

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111511
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



REMDELACIONES	
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

CUARTO DE ALMACENAMIENTO

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Aparentemente en zapatas de concreto.
ESTRUCTURA	Vigas y columnas de amarre.
CUBIERTA	Placa de concreto.
ACABADOS	
FACHADA	Pañete y pintura.
MUROS	Ladrillo y/o bloque.
DESCRIPCIÓN PISOS	Piso en concreto afinado.
CIELO RASO	Placa de concreto a la vista.
COCINA	No cuenta con esta dependencia.
BAÑO	No cuenta con esta dependencia.
PUERTAS INTERNAS	No aplica.
PUERTAS EXTERNAS	No aplica.
VENTANERIA	Vidrio incoloro y lamina metálica.
ENTREPISO	Placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Cuenta con un área de almacenamiento.
EDAD (Vetustez)	43 años.
REMDELACIONES	No presenta
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

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

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CUARTO DE ALMACENAMIENTO	43	21.62	21.62	0	21.62
1 PISO TEJA A DOBLE ALTURA ESTRUCTURA METÁLICA	43	189.98	189.98	0	189.98
LOCAL	43	37.09	37.09	0	37.09

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA	M2	861.48
PORTÓN METÁLICO H=4,50M X L=8,50M	M2	38.25
MURO EN MAMPOSTERIA H=3.00M X L=8.20M	M2	24.60
MURO EN MAMPOSTERIA H=1.90M X L=2.75M	M2	5.23
MURO EN BLOQUE H=3.00M X L=2.75M	M2	8.25
ZONA DURA + CUBIERTA EN TEJA	M2	51.10
CÁRCAMO L=19.00M X A=0,40M	M2	7.60
CÁRCAMO L=24.30M X A=0,40M	M2	9.72
TANQUES SUBTERRANEOS CAP.APROX.20.00 M3	M3	20.00
REJA METÁLICA H= 3,20M X L= 6,80M	M2	21.76
REJA METÁLICA H= 3,20M X L= 19,40M	M2	62.08

8. MÉTODO DE AVALÚO

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111811

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

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto del avalúo, en particular del lote de terreno, se aplicó el método de Comparación o de Mercado, según la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Dicha norma en su artículo 1 versa lo siguiente:

ART.1 - MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o de transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Para determinar el valor del terreno del predio en estudio, inicialmente es necesario recordar que el área total del predio actualmente fue reglamentada por el Decreto 555 de 2022 POT de Bogotá, como área de reserva vial; a la luz del decreto mencionado, la restricción que presenta el área en avalúo es que únicamente puede desarrollarse en un piso o nivel con usos diferentes al de vivienda (artículo 379 POT).

En contexto con la restricción normativa que debe contemplarse para el lote de terreno en avalúo la metodología escogida para la determinación del valor del terreno corresponde con la técnica residual, donde se propone desarrollar un proyecto tipo plataforma comercial en un piso de altura con una construcción que permita su desmonte fácilmente, para que en el caso de requerirse el área por parte del Distrito Capital sea fácilmente adquirido, en contexto con el espíritu de la norma citada.

El ejercicio residual proyectado se presenta a continuación:

Se calcula el área neta urbanizable evidenciando que no existen afectaciones y corresponde con el área bruta.



PREDIO RT 51435A	AC 13.65.26 (AAA0074TASR)		
TRATAMIENTO	RENOVACIÓN		
ÁREA DE ACTIVIDAD	PLAN DE SERVICIOS METROPOLITANOS		
SISTEMA DE MOVILIDAD	NO APLICA		
ÁREA DE TERRENO	1.161,27		
RESERVA VIAL	TOTAL	100,00%	1.161,27
SUELO PROTEGIDO	TOTAL	0,00%	0,00
		NO	TRATAMIENTO RENOVACIÓN
ÁREA NETA URBANIZABLE	1.161,27		

Partiendo del área neta urbanizable y aplicando al lote de terreno el aislamiento posterior continuo de la manzana al igual que el área de antejardín sobre la Avenida Calle 13, obtenemos el área construida que puede ser ocupada en primer piso:

ÁREA NETA URBANIZABLE	1.161,27	
FRENTE		19,58
FONDO OCCIDENTE		64,07
FONDO ORIENTE		63,72
LINDERO POSTERIOR		10,81
CARGAS GENERALES	0,00%	0,00
CARGAS LOCALES PARQUES PLAZAS Y PLAZOLETAS	0,00%	0,00
CARGAS LOCALES EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	0,00%	0,00
UBICACIÓN PREDIO ESQUINERO=1 MEDIANERO=0	5	
CONTROL AMBIENTAL	-	0,00
ASLAMIENTO POSTERIOR (Manual 2.2 - b, c, f)	4,00	67,24
ANTEJARDÍN (Manual 3.1 - e)	7,00	138,92
MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MUI) - ZONA DE TRANSICIÓN Art 248 Dec 555/2021	RENOVACIÓN	0,00
OBLIGACIÓN VIP/VS	0%	0,00
OCCUPACIÓN POR ASLAMIENTOS		957,11
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	82,42%	957,11
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1	82,42%	957,11
ASLAMIENTO LATERAL (Manual 2.1 - b, f)	-	0,00
VOLADIZO (Manual 2.7)	AC 13	0,00
ÁREA PISO 1 EN ADELANTE		957,11
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,82	957,11

Al área ocupada en primer piso se le descuentan los puntos fijos, el área de circulación y el equipamiento comunal construido, el resultado de la operación corresponde con el área vendible:

ALTURA ADOPTADA	1,00	957,11
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0%	957,11
OBLIGACIÓN VIP/VS (Art 322 Dec 555/2021)	0%	0,00
CIRCULACIÓN	10,00%	95,71
PUNTOS FIJOS	10,00%	95,71
ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Manual 6.2) (BODEGA)	1/2	0,00
ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Manual 6.2) (COMERCIO)	1/2	81,04
ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Manual 6.2 e)	20,00%	12,21
ÁREA VENDIBLE		732,47

Se realiza el cálculo de estacionamientos en función al área construida cubierta de todo el

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

proyecto (artículo 390 del POT).

ÁREA VENDIBLE			732,47
MITIGACIÓN DE IMPACTO S URBANÍSTICO S (MU1) - (ZONA DE TRANSICIÓN) APAUP			0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS (SUBCAPÍTULO 6 - NORMAS COMUNES SOBRE ESTACIONAMIENTOS)		Art. 389 Dec 555 de 2021	
ÁREA MÁXIMA TOTAL PARQUEADEROS	10%	10%	95,71
PARQUEADEROS RESULTANTES SEGÚN ÁREA MÁXIMA		22,50	4,00
TOTAL PARQUEADEROS HABILITADOS		10%	4,00
PARQUEADEROS PERSONAS CON DISCAPACIDAD (manual 9.2 - artículo 82 de la Ley 361 de 1957)		22,50	1,00
PARQUEADEROS VEHÍCULOS CERO EMISIONES (manual 9.3)		22,50	1,00
TOTAL PARQUEADEROS A CONSTRUIR			6,00
PARQUEADEROS BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS COMERCIO	1X100 M²	100,00	7,00
ÁREA REQUERIDA PARA PARQUEO S			95,71
ÁREA REQUERIDA PARA PARQUEO S ESPECIALES			62,22
ÁREA PARQUEADERO S PISO 1			157,93
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			957,11

Una vez realizado el cálculo de edificabilidad y estacionamientos, a continuación se presentan las ventas proyectadas sobre la plataforma comercial desmontable propuesta:

VENTAS			
VALOR M² COMERCIO	731,98	\$ 11.442.000,00	\$ 8.375.269.392,00
CANTIDAD DE UNIDADES	12,00	61,00	60,00
TOTAL DE VENTAS		\$	8.375.269.392,00

El valor de venta de los 12 locales proyectados está en función al siguiente estudio de mercado:

No.	Tipo	Valor venta	% Neg.	Valor Negociado	Área permitida construida (M²)	Para.	Ve Para.	Valor m²	Tel. Fuente	Fecha Oferta	Observación	Foto
1	Local	\$ 500.000.000	6,00%	\$ 470.000.000	44,30	0,00	\$ 0	\$ 10.491.071	3162222555	may-22	Local comercial en zona de alta actividad, con buena visibilidad y acceso.	
2	Local	\$ 434.171.953	5,37%	\$ 410.000.000	36,33	0,00	\$ 0	\$ 11.285.439	3152954854	may-22	Local comercial en zona de alta actividad, con buena visibilidad y acceso.	
3	Local	\$ 620.000.000	4,86%	\$ 590.000.000	52,55	0,00	\$ 0	\$ 11.215.365	3153388931	may-22	Local comercial en zona de alta actividad, con buena visibilidad y acceso.	
								PROYECTO	\$ 11.000.592			
								DESV. EST	\$ 442.182			
								CORR. VAR	4,02%			
								VAL. SUP	\$ 11.442.675			
								VAL. INF	\$ 10.558.110			
								VALOR AVALUADO	\$ 11.442.000			

Fuente: Información telefónica del ofertante

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

Los datos de mercado presentados corresponden a locales comerciales en plataformas comerciales tipo outlet cercanos al predio en estudio y se considera que el valor mas aproximado de venta corresponde con el límite superior del estudio entendiendo que las ofertas corresponden a locales usados. Valor adoptado: \$ 11.442.000.

A continuación se proyectan los costos directos de la construcción tipo plataforma comercial y el costo de construir la zona dura propuesta para estacionamientos, en los anexos se ubican los presupuestos construidos para cada tipología:

COSTOS			
URBANISMO	-	-	-
COSTO DE CONSTRUCCIÓN	957,11	2.230.877,28	2.135.003.539,31
COSTO DE ZONA DURA	138,92	277.005,00	37.927.524,80
COSTOS DIRECTOS	26%		\$ 2.172.931.063,91

Además de los costos directos se calculan los costos indirectos en los cuales es necesario incurrir para la formalización y legalización del proyecto. Al final se presenta el valor total de costos del proyecto:

IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$	65.187.931,92
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	1.428.781,60
LICENCIA - CURADURIA		\$	11.360.143,15
GASTOS NOTARIALES	1,00%	\$	83.808.988,55
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%	\$	217.293.106,39
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	5,95%	\$	129.289.386,30
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	209.522.471,40
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$	108.646.553,20
COSTOS FINANCIEROS	2,74%	\$	229.852.647,94
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	251.426.965,68
PAGO COMPENSATORIO CARGA GENERAL	10,00%	-	-
PAGO COMPENSATORIO CARGA LOCAL PARQUES	17,00%	-	-
PAGO COMPENSATORIO CARGA LOCAL EQUIPAMIENTO	8,00%	-	-
TOTAL COSTOS (IND)	15,60%	\$	1.307.816.968,14
TOTAL COSTOS (DIR + IND)	41,53%	\$	3.480.748.032,05

Aplicando el proyecto comercial planteado una utilidad del 20% que se maneja en este tipo de producto inmobiliario, el valor residual o valor del lote de terreno total de \$ 3.223.971.053 (redondeado), que presentándolo en valores unitarios corresponde a \$ 2.776.000 (valor redondeado).

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

MARGEN DE OPERACIÓN	58,47%	\$	4.900.150.823,95
UTILIDAD	20%	\$	1.676.179.771,20
LOTE	38%	\$	3.223.971.062,75
VALOR M2 ÚTIL		\$	2.776.245,88
VALOR ADOPTADO (SOBRE ÁREA ÚTIL)			\$ 2.776.000,00

Valor adoptado: \$ 2.776.000

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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 costeos 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:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 N°. 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

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)
CUARTO DE ALMACENAMIENTO	21.62	43	100	43.00%	2	32.50%	\$261,950.00	\$806,000.00	\$544,000.00
1 PISO TEJA A DOBLE ALTURA ESTRUCTURA METÁLICA	189.98	43	100	43.00%	2	32.50%	\$242,775.00	\$747,000.00	\$504,000.00
LOCAL	37.09	43	70	61.43%	2	50.89%	\$499,230.90	\$981,000.00	\$482,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor de los anexos constructivos u otras construcciones, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo a nuevo y aplicar un factor de depreciación utilizando el criterio de Heidecke, de acuerdo con su estado de conservación.

Para determinar el valor de reposición a nuevo se utilizaron como referencia los costeos elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, a continuación se presentan los resultados de la aplicación del método:

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	M2	2	2.50%	\$7,750.00	\$310,000.00	\$302,000.00
PORTÓN METÁLICO H=4.50M X L=8.50M	M2	2	2.50%	\$9,350.00	\$374,000.00	\$365,000.00
MURO EN MAMPOSTERIA H=3.00M X L=8.20M	M2	2	2.50%	\$6,850.00	\$274,000.00	\$267,000.00
MURO EN MAMPOSTERIA H=1.90M X L=2.75M	M2	2	2.50%	\$6,850.00	\$274,000.00	\$267,000.00
MURO EN BLOQUE H=3.00M X L=2.75M	M2	2	2.50%	\$6,850.00	\$274,000.00	\$267,000.00
ZONA DURA + CUBIERTA EN TEJA	M2	2	2.50%	\$11,500.00	\$460,000.00	\$449,000.00
CÁRCAMO L=19.00M X A=0.40M	M2	2	2.50%	\$12,475.00	\$499,000.00	\$487,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2247600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
CÁRCAMO L=24.30M X A=0.40M	M2	2	2.50%	\$12,475.00	\$499,000.00	\$487,000.00
TANQUES SUBTERRANEOS CAP.APROX.20.00 M3	M3	2	2.50%	\$19,900.00	\$796,000.00	\$776,000.00
REJA METÁLICA H= 3.20M X L= 6.80M	M2	2	2.50%	\$16,150.00	\$646,000.00	\$630,000.00
REJA METÁLICA H= 3.20M X L= 19.40M	M2	2	2.50%	\$16,150.00	\$646,000.00	\$630,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

En la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que a consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

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.

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

La oferta y demanda de inmuebles similares en el sector inmediato de localización.

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

El predio esta en zona de reserva por el proyecto de infraestructura previsto para la ampliación de la denominada Avenida Centenario.

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

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

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

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

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

Las características del inmueble como área, acabados interiores, además éste cuenta con esencial iluminación y ventilación natural, funcional y básica distribución interior y el estado de conservación en general.

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.

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.

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

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AC 13 65 26

CHIP: AAA0074TASK

ÍTEM	UNID.	CANT.	VL.R. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	1,161.27	\$2,776,000	\$3,223,685,520
CUARTO DE ALMACENAMIENTO	M2	21.62	\$544,000	\$11,761,280
1 PISO TEJA A DOBLE ALTURA ESTRUCTURA METÁLICA	M2	189.98	\$504,000	\$95,749,920
LOCAL	M2	37.09	\$482,000	\$17,877,380
ZONA DURA	M2	861.48	\$302,000	\$260,166,960
PORTÓN METÁLICO H=4,50M X L=8,50M	M2	38.25	\$365,000	\$13,961,250
MURO EN MAMPOSTERIA H=3.00M X L=8.20M	M2	24.60	\$267,000	\$6,568,200
MURO EN MAMPOSTERIA H=1.90M X L=2.75M	M2	5.23	\$267,000	\$1,396,410
MURO EN BLOQUE H=3.00M X L=2.75M	M2	8.25	\$267,000	\$2,202,750
ZONA DURA + CUBIERTA EN TEJA	M2	51.10	\$449,000	\$22,943,900
CÁRCAMO L=19.00M X A=0,40M	M2	7.60	\$487,000	\$3,701,200
CÁRCAMO L=24.30M X A=0,40M	M2	9.72	\$487,000	\$4,733,640
TANQUES SUBTERRANEOS CAP.APROX.20.00 M3	M3	20.00	\$776,000	\$15,520,000
REJA METÁLICA H= 3,20M X L= 6,80M	M2	21.76	\$630,000	\$13,708,800
REJA METÁLICA H= 3,20M X L= 19,40M	M2	62.08	\$630,000	\$39,110,400
AVALÚO TOTAL				\$3,733,087,610

SON: TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

FECHA: 14 de Diciembre de 2022

Elaboró:

Firmado digitalmente
por ANGEL ESTEYNER
RODRIGUEZ VEGA
Fecha: 2022.12.15
10:45:59 -05'00'

ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79937759

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

R.A.A. No. AVAL-80236711 NELSON JAVIER
MORALES MELO
Firmado digitalmente por
NELSON JAVIER MORALES
MELO
Fecha: 2022.12.15 11:04:19
-05'00'

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



UAECD
Catastro Bogotá

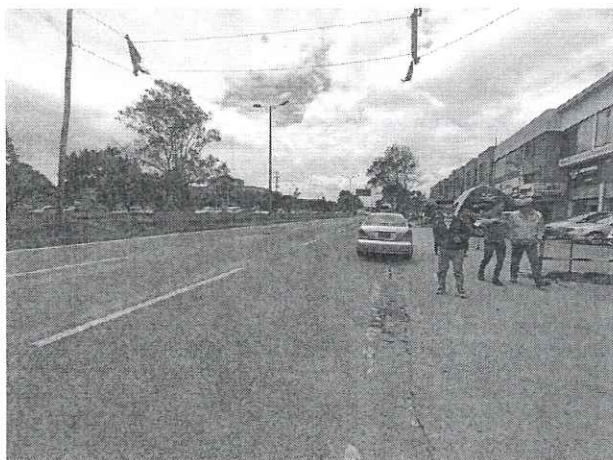
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 726
RT No 51435A

Anexos:

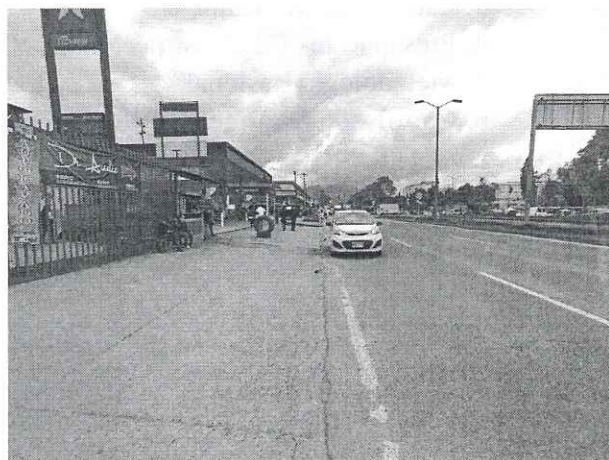
1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. Metodología Residual
6. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

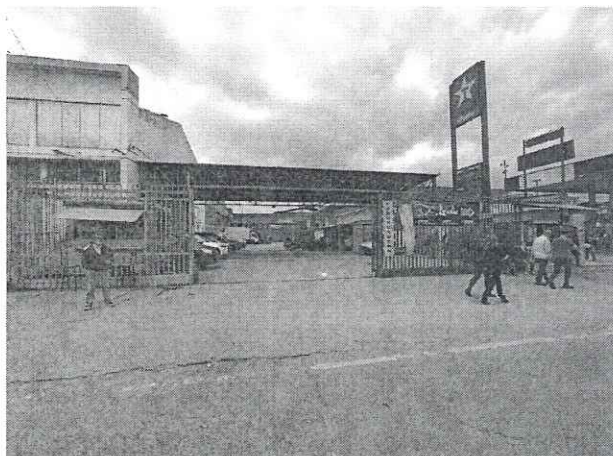
Radicación: 2022-652803	Nomenclatura: AC 13 65 26		
Código Sector: 006218100200000000	Barrio: CENTRO INDUSTRIAL	Fecha Visita: 06-SEP-22	
Número Avalúo: 2022 - 726	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	51435A



Entorno



Entorno



Fachada



Area libre cubierta

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: 2022-652803	Nomenclatura: AC 13 65 26		
Código Sector: 006218100200000000	Barrio: CENTRO INDUSTRIAL	Fecha Visita: 06-SEP-22	
Número Avalúo: 2022 - 726	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	51435A



Zona Dura



Zona Dura



Zona Dura



Zona Dura

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

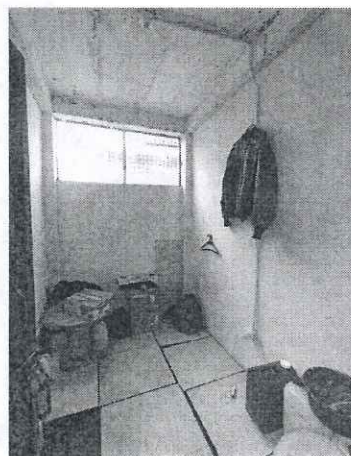
Radicación: 2022-652803	Nomenclatura: AC 13 65 26		
Código Sector: 006218100200000000	Barrio: CENTRO INDUSTRIAL	Fecha Visita: 06-SEP-22	
Número Avalúo: 2022 - 726	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	51435A



Area libre cubierta



Cuarto de almacenamiento



Cuarto de almacenamiento



Local

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

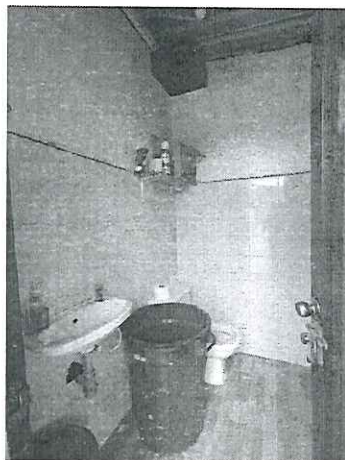


ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-652803	Nomenclatura: AC 13 65 26		
Código Sector: 006218100200000000	Barrio: CENTRO INDUSTRIAL	Fecha Visita: 06-SEP-22	
Número Avalúo: 2022 - 726	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	51435A



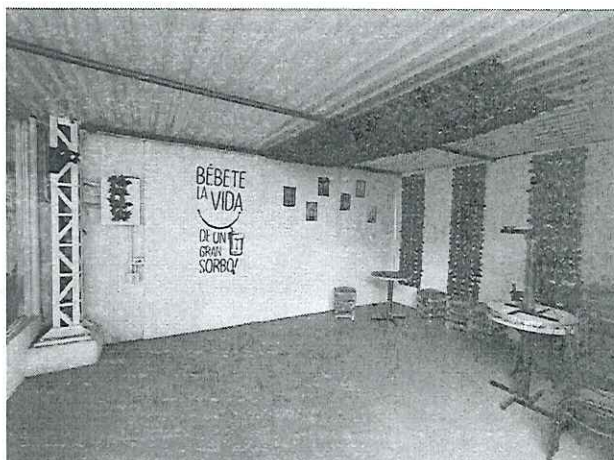
Baño tipo local (orinal)



Baño tipo local (sanitario y lavamanos)



Vista Interna local



Vista Interna local

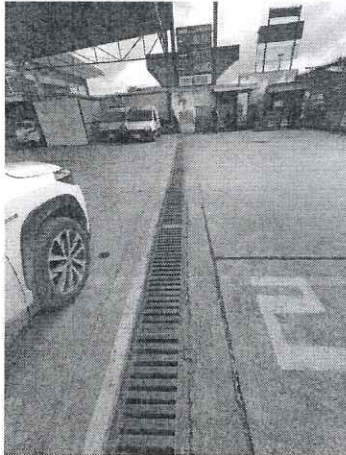
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

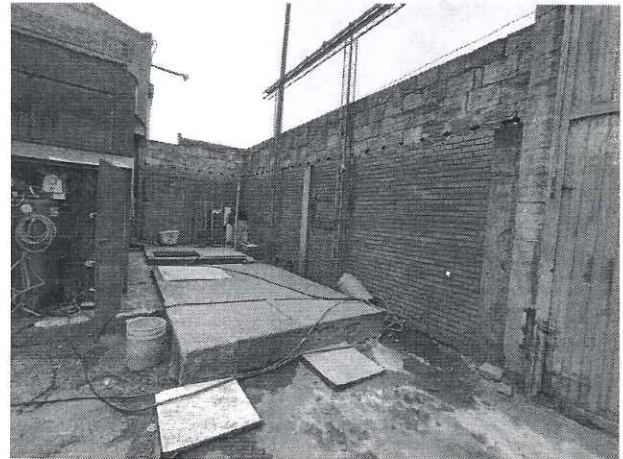


ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

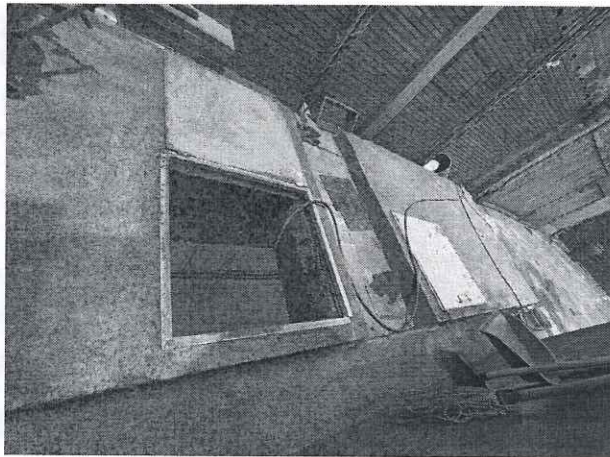
Radicación: 2022-652803	Nomenclatura: AC 13 65 26	
Código Sector: 006218100200000000	Barrio: CENTRO INDUSTRIAL	Fecha Visita: 06-SEP-22
Número Avalúo: 2022 - 726	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 51435A



Cárcamo



Muro en mampostería



Tanque Subterráneo



Portón metálico

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: 2022-652803	Nomenclatura: AC 13 65 26		
Código Sector: 006218100200000000	Barrio: CENTRO INDUSTRIAL	Fecha Visita: 06-SEP-22	
Número Avalúo: 2022 - 726	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	51435A



Reja metálica



Cárcamo






Reja Metálica

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



INVESTIGACIÓN ECONÓMICA LOCALES COMERCIALES															
Nº.	Tipo	Ubicación	Chip	Valor venta	% Neg.	Valor Negociado	Área privada construida (M2)	Parq.	Vr Parq.	Valor m2	Fuente	Tel. Fuente	Fecha Oferta	Observación	Foto
1	Local	AC 9 62 84 Outlet Factory	AAA0244NPXL	\$ 500.000.000	6,00%	\$ 470.000.000	44,80	0,00	\$ 0	\$ 10.491.071	Ruth Barragan	3163222535	nov-22	local comercial en primer piso, ubicado en Centro Comercial residencial del sector	
2	Local	AC 9 62 84 Outlet Factory	AAA0244NODE	\$ 434.171.951	5,57%	\$ 410.000.000	36,33	0,00	\$ 0	\$ 11.285.439	Jhony Salazar	3102954854	nov-22	local comercial en primer piso bien ubicado.	
3	Local	AC 9 60 48 OUTLET DE LAS AMERICAS	AAA0241ZXNN	\$ 620.000.000	4,84%	\$ 590.000.000	52,56	0,00	\$ 0	\$ 11.225.266	Inmobiliaria Gomez y Gomez	3153318501	nov-22	Local esquinero en outlet de las Americas	
										PROMEDIO	\$ 11.000.592				
										DESV. EST	\$ 442.282				
										COEF. VAR	4,02%				
										LIM. SUP	\$ 11.442.875				
										LIM. INF	\$ 10.558.310				
										VALOR ADOPTADO	\$ 11.000.000				



UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

Nº 2022 - 726

RT Nº 51435A

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Portón metálica lámina		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 8,526.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 245,609.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 37,708.00
16	CERRAJERÍA	\$ 37,884.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3,853.22
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 333,580.22
COSTO UNITARIO I		\$ 333,580.22
COSTO UNITARIO I		\$ 40,029.63
COSTO TOTAL		\$ 373,609.85
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 374,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

N° 2022 - 726

RT N° 51435A

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Zona dura en concreto

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5,657,750.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 10,057,967.50
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 58,014,250.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 6,411,020.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3,411,506.72
19	PERSONAL	\$ 13,399,310.00
COSTO DIRECTO		\$ 96,951,804.22
COSTO UNITARIO I		\$ 277,005.15
COSTO UNITARIO I		\$ 33,240.62
COSTO TOTAL		\$ 310,245.77
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 310,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

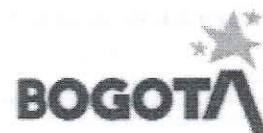
Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



CUARTO DE ALMACENAMIENTO

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.946.337,51
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 4.925.637,05
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 854.079,95
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 20.591.458,76
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 4.785.966,04
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 431.076,35
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 4.068.068,27
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ 11.870.751,95
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 184.944,15
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 132.940,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 116.647,08
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 212.147,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 139.994,96
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ 3.714.297,60
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 976.246,14
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ -
COSTO DIRECTO		\$ 54.950.592,81
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)		\$ 720.066,99
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m²)		12% \$ 86.408,04
COSTO TOTAL		\$ 806.475,03
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 806.000,00

1 PISO TEJA A DOBLE ALTURA ESTRUCTURA METÁLICA		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 17.567.421,52
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 11.515.143,63
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 31.042.468,44
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2.149.166,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 2.498.100,15
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ 33.362.398,15
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 4.012.580,00
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 28.816.951,62
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 1.179.844,17
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ 36.606,80
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 2.121.033,09
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 8.781.156,20
COSTO DIRECTO		\$ 143.082.869,76
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)		\$ 667.343,03
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m²)		12% \$ 80.081,16
COSTO TOTAL		\$ 747.424,19
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 747.000,00

LOCAL

Presupuesto de Obra por Capítulos		
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.201.015
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 7.215.536
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.640.211
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 11.904.480
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 12.620.572
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 3.563.883
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 7.658.296
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ 5.373.110
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 2.887.213
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 1.863.405
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 1.230.656
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 1.474.876
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 212.147
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 2.730.810
16	CERRAJERÍA	\$ 542.256
17	EXTERIORES	\$ 3.769.956
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.186.253
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 9.404.330
COSTO DIRECTO		\$ 76.479.007
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)		\$ 980.500
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)		0% \$ -
COSTO TOTAL		\$ 981.000
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 981.000

CANAL PERIMETRAL (CARCAMO)		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.415.254,38
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 444.273,28
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 7.181.590,31
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.886.522,68
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 910.660,18
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 32.638.432,88
COSTO DIRECTO		\$ 45.476.733,70
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)		\$ 445.173,47
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m²)		12% \$ 53.420,82
COSTO TOTAL		\$ 498.594,28
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 499.000,00

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

MURO MAMPOSTERIA Y MURO EN BLOQUE

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 52.456,58
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 927.332,16
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 95.969,81
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 4.202.155,59
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ 95.969,81
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 4.514,47
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ -
COSTO DIRECTO		\$ 5.378.398,42
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)		\$ 244.472,66
COSTO UNITARIO INDI	12%	\$ 29.336,72
COSTO TOTAL		\$ 273.809,37
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 274.000,00

REJA METÁLICA		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 477.166,51
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 13.955.116,14
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 6.988.361,87
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 521.455,06
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 7.097.583,57
COSTO DIRECTO		\$ 29.039.683,15
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)		\$ 577.006,80
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)		12% \$ 69.240,82
COSTO TOTAL		\$ 646.247,61
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 646.000,00

TANQUE SUBTERRANEO EN BLOQUE DE CEMENTO REVOCADO		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 249.055,75
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 983.485,83
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 798.775,26
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 234.327,98
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 234.327,98
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ -
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ -
COSTO DIRECTO		\$ 2.499.972,80
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)		\$ 710.578,81
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m²)		12% \$ 85.269,46
COSTO TOTAL		\$ 795.848,26
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 796.000,00

ZONA DURA MÁS CUBIERTA EN TEJA

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5.657.750,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 10.057.967,50
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 58.014.250,00
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 24.873,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ 2.492.697,50
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ 6.411.020,00
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 3.708.922,00
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 13.898.682,50
COSTO DIRECTO		\$ 100.266.162,50
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)		\$ 409.579,49
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m²)		\$ 33.240,62
COSTO TOTAL		\$ 442.820,10
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 460.000,00

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

PRESUPUESTO - RT 51435A SEGÚN REQUERIMIENTOS

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 34.298.615,96
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 266.191.846,68
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 12.995.039,55
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 410.084.477,15
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 99.650.400,00
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 245.633.685,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 268.113.255,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3.677.200,00
9,00	CUBIERTAS	\$ 130.015.502,18
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 281.749.972,52
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 644.034.348,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 4.880.508,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 147.117.600,00
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 120.145.264,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 62.243.323,98
16,00	CERRAJERÍA	\$ 2.140.700,00
17,00	EXTERIORES	\$ 85.369.022,00
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 58.539.030,60
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 304.110.114,00
COSTO DIRECTO		\$ 3.174.989.904,62
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m³)		\$ 2.230.677,29
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m³)		0%
COSTO TOTAL		\$ 2.230.677,29
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 2.231.000,00

PREDIO RT 51435A		AC 13 65 26 (AAA0074TASK)	
TRATAMIENTO		RENOVACIÓN	
ÁREA DE ACTIVIDAD		PLAN DE SERVICIOS METROPOLITANOS	
SISTEMA DE MOVILIDAD		NO APLICA	
ÁREA DE TERRENO		1.161,27	
RESERVA VIAL	TOTAL	100,00%	1.161,27
SUELO PROTEGIDO	TOTAL	0,00%	0,00
		NO	TRATAMIENTO RENOVACIÓN
AREA NETA URBANIZABLE		1.161,27	
FRENTE			19,56
FONDO OCCIDENTE			64,07
FONDO ORIENTE			63,72
LINDERO POSTERIOR			16,81
CARGAS GENERALES		0,00%	0,00
CARGAS LOCALES PARQUES PLAZAS Y PLAZOLETAS		0,00%	0,00
CARGAS LOCALES EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO		0,00%	0,00
UBICACIÓN PREDIO ESQUINERO=1 MEDIANERO=0)		0	0,00
CONTROL AMBIENTAL		-	0,00
AISLAMIENTO POSTERIOR (Manual 2.2 - b, c, i)		4,00	67,24
ANTEJARDÍN (Manual 3.1 - e)		7,00	136,92
MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU1) - ZONA DE TRANSICIÓN Art 248 Dec 555/2021		RENOVACIÓN	0,00
OBLIGACIÓN VIP/VIS		0%	0,00
OCUPACIÓN POR AISLAMIENTOS			957,11
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		82,42%	957,11
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1		82,42%	957,11
AISLAMIENTO LATERAL (Manual 2.1 - b, f)		-	0,00
VOLADIZO (Manual 2.7)	AC 13	-	0,00
ÁREA PISO 1 EN ADELANTE			957,11
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		0,82	957,11
ALTURA ADOPTADA		1,00	957,11
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		0%	957,11
OBLIGACIÓN VIP/VIS (Art 322 Dec 555/2021)		0%	0,00
CIRCULACION		10,00%	95,71
PUNTOS FIJOS		10,00%	95,71
ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Manual 6.2) (BODEGA)		1/12	0,00
ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Manual 6.2) (COMERCIO)		1/12	61,04
ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Manual 6.2 e)		20,00%	12,21
ÁREA VENDIBLE			732,47
ÁREA VENDIBLE			732,47
MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU1) - (ZONA DE TRANSICIÓN) APAUP			0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS (SUBCAPÍTULO 6 - NORMAS COMUNES SOBRE ESTACIONAMIENTOS)		Art. 389 Dec 555 de 2021	
ÁREA MÁXIMA TOTAL PARQUEADEROS	10%	10%	95,71
PARQUEADEROS RESULTANTES SEGÚN ÁREA MÁXIMA		22,50	4,00
TOTAL PARQUEADEROS HABILITADOS		10%	4,00
PARQUEADEROS PERSONAS CON DISCAPACIDAD (manual 9.2 - artículo 62 de la Ley 361 de 1997)		22,50	1,00
PARQUEADEROS VEHÍCULOS CERO EMISIONES (manual 9.3)		22,50	1,00
TOTAL PARQUEADEROS A CONSTRUIR			6,00
PARQUEADEROS BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS COMERCIO	1X100 M²	100,00	7,00
ÁREA REQUERIDA PARA PARQUEOS			95,71
ÁREA REQUERIDA PARA PARQUEOS ESPECIALES			62,22
ÁREA PARQUEADEROS PISO 1			157,93
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			957,11
VENTAS			
VALOR M² COMERCIO	732,47	\$ 11.442.000,00	\$ 8.380.898.856,00
CANTIDAD DE UNIDADES	12,00	61,04	61,00
TOTAL DE VENTAS		\$	8.380.898.856,00
COSTOS			
URBANISMO	-	-	-
COSTO DE CONSTRUCCIÓN	957,11	2.230.677,29	2.135.003.539,31
COSTO DE ZONA DURA	136,92	277.005,00	37.927.524,60
COSTOS DIRECTOS	26%		\$ 2.172.931.063,91
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		\$ 65.187.931,92
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			\$ 1.428.761,60
LICENCIA - CURADURIA			\$ 11.360.143,15
GASTOS NOTARIALES	1,00%		\$ 83.808.988,56
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%		\$ 217.293.106,39
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	5,95%		\$ 129.289.398,30
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		\$ 209.522.471,40
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%		\$ 108.646.553,20
COSTOS FINANCIEROS	2,74%		\$ 229.852.647,94
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		\$ 251.426.965,68
PAGO COMPENSATORIO CARGA GENERAL	10,00%	-	-
PAGO COMPENSATORIO CARGA LOCAL PARQUES	17,00%	-	-
PAGO COMPENSATORIO CARGA LOCAL EQUIPAMIENTO	8,00%	-	-
TOTAL COSTOS (IND)	15,60%		\$ 1.307.816.968,14
TOTAL COSTOS (DIR + IND)	41,53%		\$ 3.480.748.032,05
MARGEN DE OPERACIÓN	58,47%		\$ 4.900.150.823,95
UTILIDAD	20%		\$ 1.676.179.771,20
LOTE	38%		\$ 3.223.971.052,75
VALOR M2 ÚTIL			\$ 2.776.245,88
VALOR ADOPTADO (SOBRE AREA UTIL)		\$	2.776.000,00



PIN de Validación: aa100a3f



<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) ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79937759, 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-79937759.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA 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

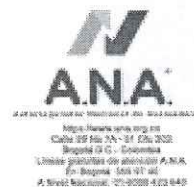
- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa100a3f



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Mar 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
30 Mar 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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

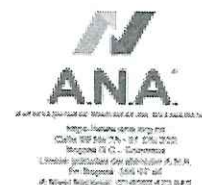
- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa100a3f



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: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CRA 75# 54-28

Teléfono: 3124796029

Correo Electrónico: angelst78@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.

Especialista en Mercados y Políticas de Suelo en América Latina - Universidad Nacional de Colombia.

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) ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79937759.

El(la) señor(a) ANGEL ESTEYNER RODRIGUEZ VEGA 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



PIN de Validación: aa100a3f



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

aa100a3f

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 Diciembre 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: af9b0a63



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: af9b0a63



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: af9b0a63



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

af9b0a63



PIN de Validación: af9b0a63



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 Diciembre 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: b1500a7e



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: b1500a7e



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

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b1500a7e



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: AC 53 N° 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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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

b1500a7e

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A


Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AC 13 65 26	CHIP	AAA0074TASK
Registro Topográfico	51435A	Código Sector	006218 10 02 000 00000
Tipo Inmueble	LOTE CON CONSTRUCCIONES	Matrícula Inmobiliaria	050C00512191
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$132,241,094
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 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			\$132,766,351
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			\$132,766,351
SON:	CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN 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 UAECDD 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: 14 de Diciembre de 2022

Elaboró:


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

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

NELSON JAVIER MORALES MELO
Firma digitalmente por NELSON JAVIER MORALES MELO
Fecha: 2022.12.15 16:21:48 -05'00'

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111313
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	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$3,733,087,610
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$3,733,087,610
DAÑO EMERGENTE	\$132,766,351
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$132,766,351
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$3,865,853,961
SON: TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 14 de Diciembre de 2022


Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
ROSA RIVERON
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

NELSON JAVIER MORALES MELO

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-80236711

NELSON JAVIER
MORALES
MELO
Firmado digitalmente por
NELSON JAVIER
MORALES MELO
Fecha: 2022.12.15
16:22:02 -05'00'

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

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	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A

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

Dirección	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A
Avalúo Comercial	\$3,733,087,610		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$11,199,263
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$2,127,860
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			\$71,300
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$127,900	\$127,900
Gastos Escrituración			\$13,643,419
Porcentaje a aplicar	150%		\$20,465,129
Total Gastos de Escrituración			\$20,465,129
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.976%		\$36,434,935
Sistematización y Conservación documental	2%		\$728,699
Porcentaje a aplicar	150%		\$55,745,451
Total Gastos Registro			\$55,745,451
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$37,330,876
Porcentaje a aplicar	150%		\$55,996,314
Costos Administrativos	150%	\$22,800	\$34,200
Total Gastos Beneficencia			\$56,030,514
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$132,241,094

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

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	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A

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: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capítulo 3)

Dirección	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A

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
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$0

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$29,363,000	\$80,446.58	0	\$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 octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0% del Impuesto Predial.

Dirección	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A

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
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:

GASTOS POR OTROS CONCEPTOS		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Factura SDP		\$0
Factura Curaduría		\$0
Otros		\$0
TOTAL GASTOS POR OTROS CONCEPTOS		\$0

Fuente:

Nota:

Dirección	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A

ANEXO D: LUCRO CESANTE

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

Dirección	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A

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

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

8

BOGOTÁ

Dirección	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A

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
DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS		
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".

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 395
www.catastrobogota.gov.co
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Dirección	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A

CONCEPTO	MODO DE CALCULO	OBSERVACIONES
DESCONECCIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS		
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 adquiriente 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 adquiriente 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:

Dirección	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A

"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 adquiriente 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 adquiriente 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 citada 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 adquiriente. Una vez determinado el ingreso derivado del

Dirección	AC 13 65 26		
CHIP	AAA0074TASK	Registro Topográfico	51435A

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 Párrafo 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.

