

2021 - 174

RT No 534

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 17A BIS SUR 33 18



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A
- 1.2. RADICACIÓN: 2021 - 180426 del 04 de Marzo de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0040DBNN
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 17BS T34A 5
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004412 - REMANSO SUR
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio Puntual
- 1.9. FECHA VISITA: 15/03/2021

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: ANA BEATRIZ GAITAN
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: 362 Notaría: 04 Fecha: 08/02/1972
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S00025201

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

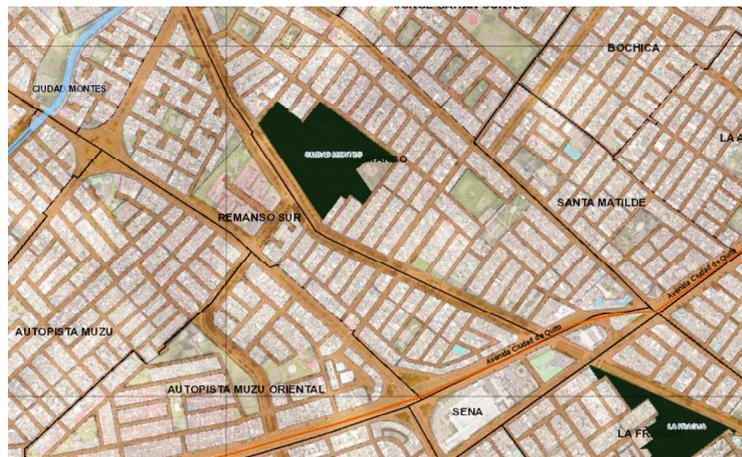
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre 8 Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. LA-ES09D-534-004412002003 de febrero de 2021
AREAS	Registro topográfico No. LA-ES09D-534-004412002003 de febrero de 2021
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 180426

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: <https://sinupot.sdp.gov.co/visor/>

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Remanso Sur, se ubica en la localidad décima sexta Puente Aranda, de Bogotá D.C., limita con:

- Por el norte: La Diagonal 16 Sur, el sector catastral Remanso (004402).
- Por el oriente: La Transversal 31, el sector catastral Sena (002106).
- Por el occidente La Avenida Carrera 50, el sector catastral San Eusebio (004401).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre 8 Piso2
Tel: 2347600 – Info: línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



- Por el sur: La Avenida Primero de Mayo AC 26 Sur, los sectores catastrales Autopista Muzú (004403) y Autopista Muzú Oriental (004413).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector o barrio denominado el Remanso Sur, se caracteriza por el predominio de la actividad residencial de estrato 3 (Fuente SDP), en donde se observan viviendas de hasta cuatro pisos desarrolladas por el sistema de autoconstrucción, con características constructivas medias especialmente en sus acabados. Algunas de estas construcciones presentan usos comerciales de influencia local, ubicados en espacios adecuados en los primeros pisos de las viviendas y en especial sobre los ejes viales de ingreso al sector, y de influencia zonal sobre la Avenida Primero de Mayo.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

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

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00441202, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

La Avenida Primero de Mayo AC 26 Sur, la Avenida Carrera 50 y la Transversal 31, vías vehiculares con 3, 4 y 6 carriles, son las principales vías del sector, con doble sentido, se encuentran pavimentadas en aceptable estado de conservación. El servicio de transporte es prestado por rutas tradicionales y el Sistema Integrado de Transporte (SITP), que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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 sector cuenta con redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas natural.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto Distrital 413 del 4 de noviembre de 2005, modificado por el Decreto Distrital 420 del 19 de Julio de 2018 de 2018 y el Decreto Distrital 361 del 19 de junio de 2019 - UPZ 40 Ciudad Montes
ÁREA ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con actividad económica en la vivienda
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
MODALIDAD	con densificación moderada
SECTOR NORMATIVO	10
SUBSECTOR USO	I
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
ALTURA MÁXIMA	4 pisos
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE OCUPACIÓN	0.70
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	3.0
ANTEJARDÍN	No se exige.
AISLAMIENTO LATERAL	No aplica.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre 8 Piso2
Tel: 2347600 – Info: línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



5.1. USOS PRINCIPALES

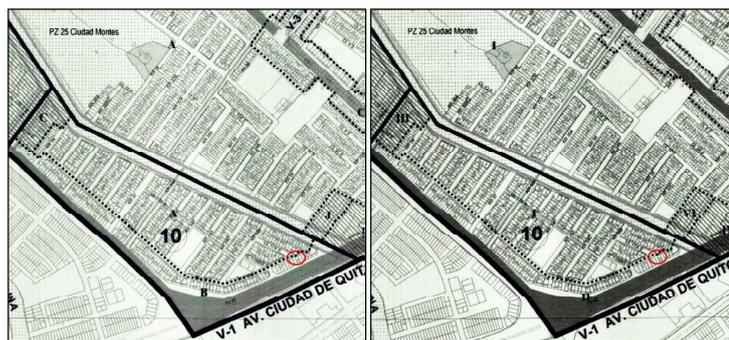
Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Comercio pesado venta de automoviles de escala urbana.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Equipamiento colectivo educativo de escala vecinal, cultural de escala vecinal, bienestar social de escala vecinal. Servicios personales servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal. Comercio de venta de bienes y servicios complementarios de escala vecinal B.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Ninguno.



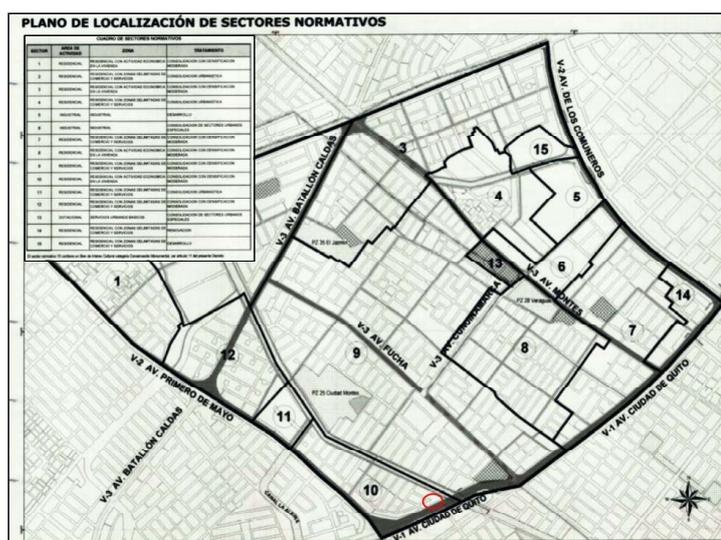
Fuente: UPZ 40 - MONTES

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado dentro de la Urbanización Montes I Sector Barrio El Remanso 04, aprobado mediante Memorando 9880 del 19 de octubre de 1970 e incorporado en el plano 327/4-3, razón por la cual su situación urbanística se encuentra formalizada.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede concluir que los parámetros normativos aplicables para su desarrollo corresponden a los estipulados en la UPZ 40 CIUDAD MONTES, reglamentada mediante el Decreto Distrital 413 del 4 de noviembre de 2005, modificado por el Decreto Distrital 420 del 19 de Julio de 2018 de 2018 y el Decreto Distrital 361 del 19 de

junio de 2019. Adicionalmente se debe considerar lo definido mediante el Decreto 080 de 2016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones", específicamente lo definido para el Sector Normativo 10 con Tratamiento de Consolidación.



Fuente: UPZ 40 - MONTES

Se debe considerar además, que el proyecto de la primera línea del Metro de Bogotá fue anunciado en los términos de los artículos 2.2.5.4.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante el Decreto Distrital 318 de 2017 "Por medio del cual se modifican los Decretos Distritales 577 de 2013, 425 de 2014 de Anuncio del Proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá D.C., se deroga el Decreto Distrital 136 de 2015, se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de los predios necesarios para la ejecución del proyecto, y se dictan otras disposiciones", modificado por medio del Decreto Distrital 634 de 2017 "Por medio del cual se modifica el Decreto 318 de 2017, con el objeto de integrar al anuncio del Proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá, la implementación del Ramal Técnico de Conexión y la localización del Patio Taller."

En consideración de lo anterior, el Decreto Número 647 del 29 de Octubre de 2019 "Por el cual se establecen las directrices para la implantación de los proyectos de infraestructura de transporte de la primera línea del Metro de Bogotá en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C, y se dictan otras disposiciones", decreta.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





ARTÍCULO 1°. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto establecer las directrices para la implantación de los proyectos de infraestructura de Transporte de la Primera Línea del Metro de Bogotá - PLMB, en las áreas definidas en los planos anexos del presente acto administrativo.

Para la correcta aplicación de la planimetría anexa al presente Decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

1.1. Área de intervención: Es el perímetro de intervención requerida para la implantación de la estación del metro y su espacio urbano circundante.

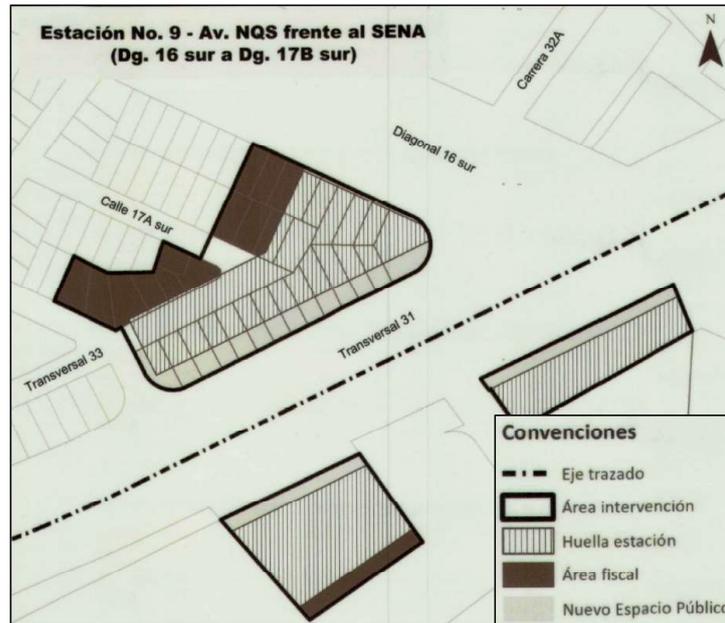
1.2. Área fiscal: Es el área adquirida por la Empresa Metro de Bogotá S.A. para ser destinada a terrenos fiscales que podrán ser objeto de desarrollo urbanístico por parte de la Empresa Metro de Bogotá S.A. Este espacio podrá ser usado de manera transitoria como áreas privadas afectas al uso público, con el objetivo de permitir el adecuado funcionamiento de la estación y la relación urbana con su entorno.

1.3. Huella estación: Corresponde al área destinada a la construcción de la estación correspondiente a la PLMB.

1.4. Nuevo espacio público: Son los predios adquiridos por la Empresa Metro de Bogotá S.A. y que serán destinados a espacio público en el marco de la ejecución de la PLMB.

Adicionalmente, define el mencionado decreto en su artículo 2° el ámbito de aplicación, el cual corresponde a los sectores delimitados en los planos anexos al mismo, conforme a los diseños del proyecto PLMB. De esta manera se puede identificar que el predio objeto de avalúo se encuentra dentro del área de intervención del sector denominado Estación No. 9 - Av. NQS frente al SENA (Dg. 16 Sur a Dg. 17B Sur), delimitado en el Plano No. 9 del Decreto.

ARTÍCULO 4°. Condiciones urbanísticas para el desarrollo de proyectos de infraestructura de Transporte Público Masivo de la Primera Línea del Metro de Bogotá. Para el desarrollo de obras asociadas a la infraestructura de transporte público masivo de la Primera Línea del Metro de Bogotá, el área debe corresponder a los predios requeridos para la implantación de la infraestructura, para la generación y/o adecuación del espacio público, de las áreas privadas afectas al uso público y de las áreas fiscales necesarias para el adecuado funcionamiento del proyecto de infraestructura, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo tercero del presente Decreto.



Por otro lado, se debe resaltar que según lo estipulado en el Decreto 823 del 26 de Diciembre de 2019 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones" establece en el párrafo de su artículo primero que.

Artículo 1°- ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente Decreto incorpora zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y reglamenta las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo. El ámbito de aplicación se encuentra definido en los Planos No. 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3 denominados "Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana - Corredor Primera Línea del Metro de Bogotá", los cuales hacen parte integral del presente Decreto.

Parágrafo.- Los predios se entienden incorporados al tratamiento de renovación urbana siempre y cuando accedan a la edificabilidad adicional establecida en el presente Decreto, de lo contrario, aplican las disposiciones establecidas en el Capítulo IV del presente Decreto.

Artículo 33°- NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LOS PREDIOS QUE NO ACCEDAN A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Las normas urbanísticas de los predios que no accedan a la edificabilidad adicional son las siguientes:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre 8 Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



33.1. Los predios que soliciten una Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y/o Demolición Total y Cerramiento, tendrán las siguientes condiciones para su desarrollo constructivo: (...)

33.1.4. Las demás normas urbanísticas de uso del suelo y edificabilidad son las establecidas en el Decreto Distrital 080 de 2016 y en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal.

Por tanto, con base en lo anterior se puede concluir que para el predio objeto de avalúo y los predios ubicados en dentro del área de intervención (que incluye la huella estación, el área fiscal y el nuevo espacio público), no se configura ninguna actuación urbanística ya que serán demolidos y utilizados para la implantación de la estación del metro y su espacio urbano circundante. Es así que para este predio no es posible obtener un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención.

De esta manera, las normas urbanísticas de uso del suelo y edificabilidad son las establecidas en la Unidad de Planeamiento Zonal y demás reglamentaciones aplicables antes de la expedición de los mencionados Decretos.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio se localiza y posee frente sobre la CL 17A BIS SUR, es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la TV 33 y la KR 34, vía vehicular.



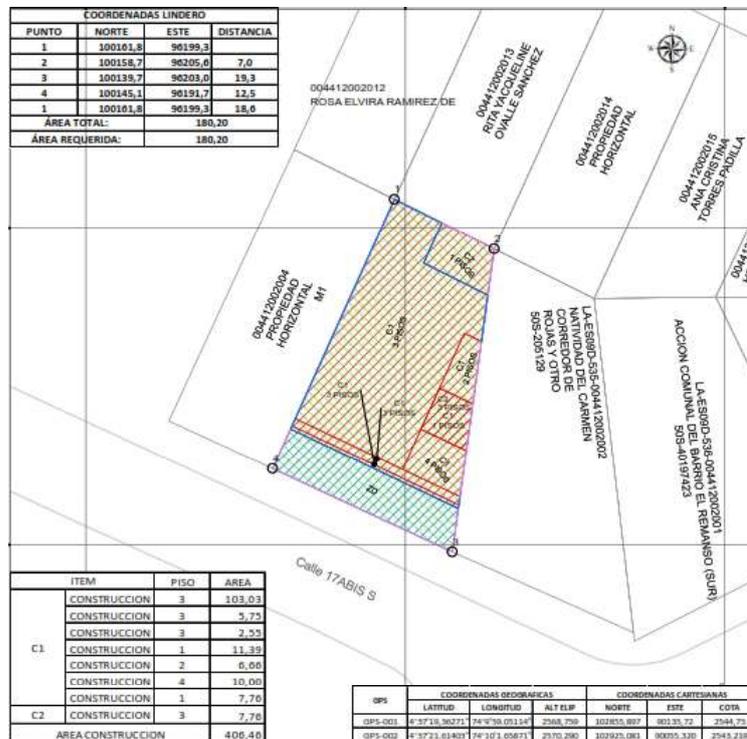
Fuente: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/>

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

- Norte: 7,00 m, con el predio de RITA YACQUELINE OVALLE SANCHEZ.
- Sur: 12,50 m, con la CL 17A BIS SUR.
- Oriente: 19,30 m, con el predio de NATIVIDAD DEL CARMEN CORREDOR DE ROJAS Y OTRO.
- Occidente: 18,60 m, con el predio de PROPIEDAD HORIZONTAL.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre 8 Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Fuente: Plano predial suministrado por Empresa Metro

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

12,50 m, con la CL 17A BIS SUR.

6.6. FONDO

18,95 m, en promedio.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre 8 Piso2
 Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	180.20
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	180.20

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Edificación destinada al uso residencial, desarrollada en 3 pisos de altura con cubierta en placa.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto.
CUBIERTA	Placa de concreto.
ACABADOS	
FACHADA	Enchape en tableta cerámica.
MUROS	Muros pañetados, estucados y pintados.
DESCRIPCIÓN PISOS	Tableta de cerámica.
CIELO RASO	No tiene.
COCINA	Piso 1: 3 locales, garaje, 2 depósitos y 2 baños. Piso 2: 4 alcobas, 3 baños, cocina y sala comedor. Piso 3: 4 alcobas, 3 baños, cocina y sala comedor.
BAÑO	Cada baño de tamaño pequeño, mobiliario sencillo, tres servicios (sanitarios, lavamanos y zona húmeda), pisos en tableta cerámica y muros enchapados.
PUERTAS	En madera para las dependencias y metálicas en los accesos a cada piso.

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

INTERNAS	
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas
VENTANERÍA	Metálica.
ENTREPISO	Placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Buena
EDAD (Vetustez)	23 años para los pisos 1 y 2. 7 años para el piso 3.
REMODELACIONES	Ninguna.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCIÓN PISO 3	7	147.39	147.39	0	147.39
ENRAMADA	7	14.42	14.42	0	14.42
CONSTRUCCIÓN PISOS 1 Y 2	23	267.93	267.93	0	267.93

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA ANTEJARDIN	M2	32.37
MURO ANTEPECHO	M2	41.81

8. MÉTODO DE AVALÚO

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 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 terreno en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

Para el efecto el artículo 1° de la resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restándole la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.



Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restándole la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Para el presente avalúo se realizó el estudio de mercado con predios de similares características físicas en el mismo sector Remanso Sur y sectores aledaños a los que se les descontó el valor de la construcción, a los valores resultantes por m² de terreno y se les aplicó el análisis estadístico según lo contemplado en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, con esta información económica se procedió a calcular el valor comercial del terreno del predio en estudio.



El estudio de mercado se compone de predios localizados sobre vías pavimentadas en oferta y ubicados en diferentes partes del sector o sectores cercanos al cual se localiza el predio objeto de estudio; se encontraron cinco (5) ofertas de predios en venta con características similares en cuanto a área de terreno, uso, características constructivas y principalmente a su localización, presentan alturas entre uno (1) y tres (3) niveles. Las cinco (5) ofertas se seleccionaron como referentes para la determinación del valor de terreno a asignar para el predio objeto de estudio.

La investigación de mercado arrojó los siguientes resultados:

De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 7,10%, el límite inferior es de 2.471.185,18/m², el límite superior es de \$2.848.852,83/m² y un valor promedio de \$2.660.019,01/m².

Adicionalmente con base en la muestra de mercado analizada, no se observó correlación entre el área de los predios y el valor unitario de terreno, es decir, no se presenta diferenciación alguna de valores de terreno entre los predios por el área de terreno, considerando que el loteo del sector es mayormente homogéneo.

DATO	CODIGO_BARRIO	CODIGO_MANZANA	CODIGO_PREDIO	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO M ²	VALOR M ² TERRENO	AREA CONST M ²	VALOR M ² CONST
1	004412	09	18	AAA0040DLEA	RR 34D 16 45 SUR	REMANSO SUR	\$ 630.000.000	10,32%	\$ 565.000.000	129,60	\$ 2.758.043	320,80	\$ 647.000
2	004412	47	03	AAA0040HPLW	CL 22 SUR 41 20	REMANSO SUR	\$ 800.000.000	7,50%	\$ 740.000.000	189,90	\$ 2.715.760	324,10	\$ 692.000
3	004412	49	03	AAA0040HXSJ	CL 18 SUR 40B 27	REMANSO SUR	\$ 450.000.000	10,00%	\$ 405.000.000	97,50	\$ 2.684.751	162,40	\$ 882.000
4	004412	25	19	AAA0040DZRU	CL 18 SUR 37B 44	REMANSO SUR	\$ 515.000.000	2,91%	\$ 500.000.000	162,50	\$ 2.332.679	207,80	\$ 582.000
5	004412	48	55	AAA0040HWWW	CL 18 SUR 40B 27	REMANSO SUR	\$ 600.000.000	3,33%	\$ 580.000.000	147,60	\$ 2.808.862	249,20	\$ 535.000
											60,00	\$ 449.000	
											50,00	\$ 103.000	
PROMEDIO											\$ 2.660.019,01		
DESVIACION ESTANDAR											\$ 188.833,82		
COEFICIENTE DE VARIACION											7,10%		
LIMITE SUPERIOR											\$ 2.848.852,83		
LIMITE INFERIOR											\$ 2.471.185,18		
VALOR PROPUESTO											\$ 2.660.000,00		

De acuerdo con lo anterior, se adopta como valor de terreno para el predio objeto de estudio \$2.660.000/m². Correspondiente al promedio del procesamiento estadístico del mercado.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre 8 Piso2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD, estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini:

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
CONSTRUCCIÓN PISO 3	147.39	7	100	7.00%	2	6.18%	\$59,884.20	\$969,000.00	\$909,000.00
ENRAMADA	14.42	7	35	20.00%	2	14.22%	\$19,481.40	\$137,000.00	\$118,000.00
CONSTRUCCIÓN PISOS 1 Y 2	267.93	23	100	23.00%	2	16.31%	\$158,043.90	\$969,000.00	\$811,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para este caso se define la tipología de las otras construcciones con base en el criterio de calificación de la UAECD, estimando así según presupuesto el costo de reposición de las otras construcciones, el cual ha sido depreciado mediante el criterio por estado de conservación de Heidecke:

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
ESTADOS ^[1]	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN NORMAL	COEFIC. DEPREC. %
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo-O	00
		Muy bueno-MB	0,032
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	2,52
		Intermedio-I	8,09
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	18,10
		Deficiente-D	32,20
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	52,60
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	72,20
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	100

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA ANTEJARDIN	M2	2	2.52%	\$9,954.00	\$395,000.00	\$385,000.00
MURO ANTEPECHO	M2	2	2.52%	\$4,737.60	\$188,000.00	\$183,000.00

Nota: Se debe tener en cuenta que para el cálculo del valor de una construcción anexa del tipo "MURO ANTEPECHO" se requiere considerar el área de la mencionada obra y la unidad de medida debe ser expresada en metros cuadrados independientemente que la ficha predial haya consignado que la unidad de medida es metros. Por tanto, para el cálculo final del área se toma la dimensión de altura consignada en la descripción de la mencionada construcción con el fin de determinar el área en metros cuadrados.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre 8 Piso2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



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

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

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que 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 la estratificación socioeconómica, 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 características particulares del predio objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

Las áreas fueron tomadas de la ficha predial suministrada por la empresa METRO DE BOGOTÁ.

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

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

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.



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 17A BIS SUR 33 18

CHIP: AAA0040DBNN

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	180.20	\$2,660,000	\$479,332,000
CONSTRUCCIÓN PISO 3	M2	147.39	\$909,000	\$133,977,510
ENRAMADA	M2	14.42	\$118,000	\$1,701,560
CONSTRUCCIÓN PISOS 1 Y 2	M2	267.93	\$811,000	\$217,291,230
ZONA DURA ANTEJARDIN	M2	32.37	\$385,000	\$12,462,450
MURO ANTEPECHO	M2	41.81	\$183,000	\$7,651,230
AVALÚO TOTAL				\$852,415,980

SON: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 27 de Marzo de 2021

Elaboró:

Firmado digitalmente por
MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
Fecha: 2021.03.30 13:56:55
-05'00'

MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79710046

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ**
R.A.A. No. AVAL-1032419164

Anexos:

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-180426	Nomenclatura: CL 17A BIS SUR 33 18	
Código Sector: 004412020300000000	Barrio: REMANSO SUR	Fecha Visita: 15-MAR-21
Número Avalúo: 2021 - 174	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 534



Entorno



Fachada



Baño



Garaje

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: 2021-180426	Nomenclatura: CL 17A BIS SUR 33 18	
Código Sector: 004412020300000000	Barrio: REMANSO SUR	Fecha Visita: 15-MAR-21
Número Avalúo: 2021 - 174	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 534



Local



Local



Sala comedor



Cocina

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: 2021-180426	Nomenclatura: CL 17A BIS SUR 33 18	
Código Sector: 004412020300000000	Barrio: REMANSO SUR	Fecha Visita: 15-MAR-21
Número Avalúo: 2021 - 174	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 534



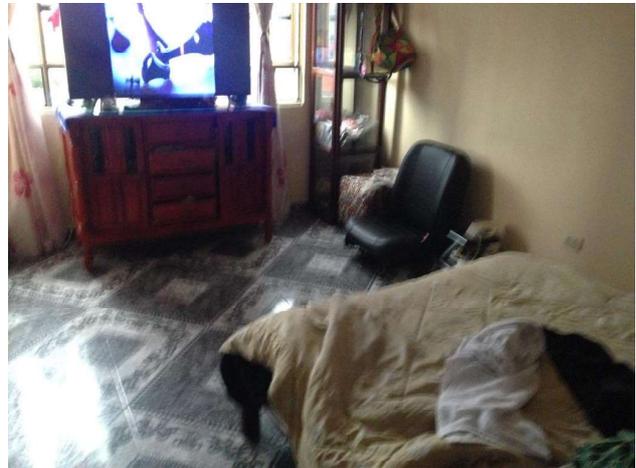
Alcoba



Baño



Cocina



Alcoba

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: 2021-180426	Nomenclatura: CL 17A BIS SUR 33 18	
Código Sector: 004412020300000000	Barrio: REMANSO SUR	Fecha Visita: 15-MAR-21
Número Avalúo: 2021 - 174	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 534



Sala



Baño



Baño



Terraza

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: 2021-180426	Nomenclatura: CL 17A BIS SUR 33 18	
Código Sector: 004412020300000000	Barrio: REMANSO SUR	Fecha Visita: 15-MAR-21
Número Avalúo: 2021 - 174	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 534



Enramada



Muro Antepecho



Terraza

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



DATO	CODIGO_BARRIO	CODIGO_MANZANA	CODIGO_O_PRE_DIO	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA TERREN O.M²	VALOR M² TERRENO	AREA CONST M²	VALOR M² CONST	TELÉFONO	NOMBRE CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	004412	09	18	AAA0040DLEA	KR 34D 16 45 SUR	REMANSO SUR	CASA	\$ 630.000.000	10,32%	\$ 565.000.000	129,60	\$ 2.758.043	320,80	\$ 647.000	3002919417	Mauricio Marquez Ramirez	24/03/2021	Casa rentable de 6 5x20 con 3 aptos independientes. Piso 1: Garaje para dos carros, Apto de 2 alcobas, 1 baño, sala comedor, cocina y patio de ropas. Piso 2: sala comedor, cocina, 2 baños, 3 alcobas, zona de ropas. Piso 3: sala comedor, cocina, 2 baños, 3 alcobas, zona de ropas.	
2	004412	47	03	AAA0040HPLW	CL 22 SUR 41 20	REMANSO SUR	CASA	\$ 800.000.000	7,50%	\$ 740.000.000	189,90	\$ 2.715.760	324,10	\$ 692.000	3124570242	Century 21	24/03/2021	Inmueble apto para jardín infantil, geriátrico y otros, magnífica ubicación.	
3	004412	49	03	AAA0040HXSK	CL 18 SUR 40B 22	REMANSO SUR	CASA	\$ 450.000.000	10,00%	\$ 405.000.000	97,50	\$ 2.684.751	162,40	\$ 882.000	3103207337	Olga Caro	24/03/2021	Casa UNIFAMILIAR de 3 pisos Primer piso ante jardín garaje cocina patio baño sala comedor Segundo piso 3 alcobas baño y estudio Tercero piso 1 alcoba con baño cuarto de ropas cuarto pendiente por acabados y terraza.	
4	004412	25	19	AAA0040DZRU	CL 18 SUR 37B 43	REMANSO SUR	CASA	\$ 515.000.000	2,91%	\$ 500.000.000	162,50	\$ 2.332.679	207,80	\$ 582.000	3118446126	Loyal City Bienes Raices	24/03/2021	Casa de 2 pisos más terraza esquinera. La casa tiene antejardín con reja, en el primer piso garaje para dos carros, sala comedor, cocina, baño, dos habitaciones y patio, en el segundo piso tiene cinco habitaciones y un baño, en el tercer piso cuenta con terraza completa. La edad de la construcción fue suministrada por el vendedor.	
5	004412	48	55	AAA0040HWWV	CL 18 SUR 40B 27	REMANSO SUR	CASA	\$ 600.000.000	3,33%	\$ 580.000.000	147,60	\$ 2.808.862	249,20	\$ 535.000	3155156418	Keperomeg a Compañía Inmobiliaria	24/03/2021	Casa con 5 apartamentos. 1er piso, garaje, aparta estudio 1 habitación, 1 baño, cocina sencilla, patio, escaleras. 2do piso, 2 apartamentos, cada uno con 2 habitaciones, cocina sencilla, 1 baño, sala comedor. 3er piso, 2 apartamentos uno esta en obra, cada uno con sala comedor, 3 alcobas, cocina, patio de ropas. El área construida fue suministrada por el vendedor.	

PROMEDIO	\$ 2.660.019,01
DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 188.633,62
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,10%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 2.848.852,83
LÍMITE INFERIOR	\$ 2.471.185,18
VALOR PROPUESTO	\$ 2.660.000,00



ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción 3 pisos, con acabados tipo del sector, estructura en concreto y la cubierta en placa.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5,978,446.73
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 18,060,112.32
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 53,251,107.30
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 25,593,214.13
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,096,018.44
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2,972,178.09
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 15,845,215.67
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 4,561,529.58
9	CUBIERTA	\$ 6,695,300.03
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 31,034,878.38
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 6,981,339.70
12	CARPINTERÍA MADERA	\$ 6,557,841.80
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2,242,995.85
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 286,476.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 6,841,473.21
16	CERRAJERÍA	\$ 803,250.00
17	EXTERIORES	\$ 7,246,948.02
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 13,269,829.82
19	PERSONAL	\$ 22,250,915.50
Total Presupuesto		\$ 233,569,070.57
M2 Costo directo		\$ 969,166.27
M2 Costo indirecto		\$ 0.00
Valor Total M2		\$ 969,166.27
Valor Total M2 redondeado		\$ 969,000.00

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° 2021 - 174
RT N° 534

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Enramada

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 366,065.00
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	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 2,361,550.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	CARPINTERÍA MADERA	\$ 43,524.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 217,221.69
19	PERSONAL	\$ 427,995.00
Total Presupuesto		\$ 3,416,355.69
M2 Costo directo		\$ 136,654.23
M2 Costo indirecto		\$ 0.00
Valor Total M2		\$ 136,654.23
Valor Total M2 redondeado		\$ 137,000.00

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





ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Muro antepecho		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 757.50
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 143,794.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	CARPINTERÍA 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	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 23,197.09
19	PERSONAL	\$ 0.00
Total Presupuesto		\$ 167,748.59
M2 Costo directo		\$ 0.00
M2 Costo indirecto		\$ 20,129.83
Valor Total M2		\$ 187,878.42
Valor Total M2 redondeado		\$ 188,000.00

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



DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Zona dura en concreto e=10/12 cm con piso en cerámica

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 6.579.860,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 19.055.575,00
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 38.370.584,00
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	\$ 37.397.850,00
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERIA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ 6.023.053,40
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 4.390.167,60
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 11.515.202,00
Valor total costo directo		\$ 123.332.292,00
Valor metro costo directo		\$ 352.377,98
Valor metro costo indirecto 12%		\$ 42.285,36
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 394.663,33
Costo total redondeado sugerido		\$ 395.000,00



PIN de Validación: 9f8f09d2



<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) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79710046.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	08 Sep 2017	Régimen Académico	



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



PIN de Validación: 9f8f09d2

Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos		08 Sep 2017	Régimen



PIN de Validación: 9f8f09d2



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

Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 50B#64-43 INTERIOR 1 APARTAMENTO 2303

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.com

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) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046.

El(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 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

9f8f09d2

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



PIN de Validación: 9f8f09d2



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a70109db



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032419164, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1032419164.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	07 Mar 2017	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	07 Mar 2017	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	07 Mar 2017	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	08 Ago 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: a70109db

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

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 07 Mar 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• 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 07 Mar 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• 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 08 Ago 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• 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 08 Ago 2018	Regimen Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CL 55 # 14 - 47 AP 202

Teléfono: +573212093026

Correo Electrónico: juanalvarado321@gmail.com



PIN de Validación: a70109db



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



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

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

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032419164.

El(la) señor(a) JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ 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

a70109db

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	CL 17A BIS SUR 33 18		
CHIP	AAA0040DBNN	Registro Topográfico	534

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 17A BIS SUR 33 18	CHIP	AAA0040DBNN
Registro Topográfico	534	Código Sector	004412 02 03 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S00025201
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$20,107,130
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$1,668,861
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Publicidad			\$0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$2,957,250
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$24,733,241
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$22,953,502
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$22,953,502
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$47,686,743
SON: CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES 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) EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A., por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

FECHA: 29 de Marzo de 2021

Elaboró:

 Firmado digitalmente por
 MARCO POLO SaNCHEZ BUSTOS
 Fecha: 2021.03.30 13:56:02
 -05'00'

MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
 PROFESIONAL AVALUADOR
 R.A.A. No. AVAL-79710046

JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ
 Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
 R.A.A. No. AVAL-1032419164



Dirección	CL 17A BIS SUR 33 18		
CHIP	AAA0040DBNN	Registro Topográfico	534

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$852,415,980
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$852,415,980
LUCRO CESANTE	\$22,953,502
DAÑO EMERGENTE	\$24,733,241
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$47,686,743
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$900,102,723
SON: NOVECIENTOS MILLONES CIENTO DOS MIL SETECIENTOS VEINTITRES PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 29 de Marzo de 2021

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
~~BARON CALDERON~~
SUBGERENTE INFORMACION ECONOMICA

JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ
Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
R.A.A. No.AVAL-1032419164

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

Dirección	CL 17A BIS SUR 33 18		
CHIP	AAA0040DBNN	Registro Topográfico	534

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

Dirección	CL 17A BIS SUR 33 18		
CHIP	AAA0040DBNN	Registro Topográfico	534
Avalúo Comercial	\$852,415,980		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$2,557,248
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$485,877
Copias (40 páginas)	40	\$3,900	\$156,000
IVA Copias (19%)	19%		\$29,640
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$556,920
Recaudo a Terceros			\$50,900
Gastos Escrituración			\$3,650,945
Porcentaje a aplicar	100%		\$3,650,945
Total Gastos de Escrituración			\$3,650,945
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.91%		\$7,756,985
Sistematización y Conservación documental	2%		\$155,140
Porcentaje a aplicar	100%		\$7,912,125
Total Gastos Registro			\$7,912,125
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$8,524,160
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$8,524,160
Costos Administrativos	100%	\$19,900	\$19,900
Total Gastos Beneficencia			\$8,544,060
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$20,107,130

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resoluciones 536 y 545 de 2021). Ley 1607 del 2012.

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

Dirección	CL 17A BIS SUR 33 18		
CHIP	AAA0040DBNN	Registro Topográfico	534

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	3	\$173,166	\$519,498
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.	3	\$207,730	\$623,190
Gas Natural	Suspensión definitiva	3	\$175,391	\$526,173
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$1,668,861

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

Nota:

Dirección	CL 17A BIS SUR 33 18		
CHIP	AAA0040DBNN	Registro Topográfico	534

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$3,943,000	\$10,802.74	273.75	\$2,957,250
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$2,957,250

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% del Impuesto Predial.

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

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 17A BIS SUR 33 18		
CHIP	AAA0040DBNN	Registro Topográfico	534

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 17A BIS SUR 33 18		
CHIP	AAA0040DBNN	Registro Topográfico	534

ANEXO D: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
Contratos de arriendo Héctor Muñoz Ramírez, Fabián Andrés Ruiz, Jhon Enrique Castañeda	\$4,154,167	6	\$24,925,002
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$24,925,002
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$328,583.33	6	\$1,971,500
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$1,971,500
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$22,953,502

Fuente: Análisis ingresos actividad económica por renta elaborado por ERICA ESPITIA SOLER CLAUDIA AMPARO MONTES Contadora Subgerencia de Gestión del Suelo de la Empresa Metro Bogotá. Documentos aportados mediante oficio con radicado EXTS21-0000641.

Nota: Como la declaración de renta 2019 no fue aportada, se liquida el lucro cesante de acuerdo a los topes establecidos para renta vigencia 2020, lo anterior, de acuerdo a lo establecido en la resolución 898 de 2014 del IGAC, artículo 18.

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:

DATO	CODIGO_BARRIO	CODIGO_MANZANA	CODIGO_PRECIO	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO M ²	VALOR M ² TERRENO	AREA CONST M ²	VALOR M ² CONST	TELÉFONO	NOMBRE CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	004412	09	18	AAA0040DLEA	KR 34D 16 45 SUR	REMANSO SUR	CASA	\$ 630.000.000	10,32%	\$ 565.000.000	129,60	\$ 2.758.043	320,80	\$ 647.000	3002919417	Mauricio Marquez Ramirez	24/03/2021	Casa rentable de 6, 5x20 con 3 aptos independientes. Piso 1: Garaje para dos carros, Apto de 2 alcobas, 1 baño, sala comedor, cocina y patio de ropas. Piso 2: sala comedor, cocina, 2 baños, 3 alcobas, zona de ropas. Piso 3: sala comedor, cocina, 2 baños, 3 alcobas, zona de ropas.	
2	004412	47	03	AAA0040HPLW	CL 22 SUR 41 20	REMANSO SUR	CASA	\$ 800.000.000	7,50%	\$ 740.000.000	189,90	\$ 2.715.760	324,10	\$ 692.000	3124570242	Century 21	24/03/2021	Inmueble apto para jardín infantil, geriátrico y otros, magnífica ubicación.	
3	004412	49	03	AAA0040HXSK	CL 18 SUR 40B 22	REMANSO SUR	CASA	\$ 450.000.000	10,00%	\$ 405.000.000	97,50	\$ 2.684.751	162,40	\$ 882.000	3103207337	Olga Caro	24/03/2021	Casa UNIFAMILIAR de 3 pisos Primer piso ante jardín garaje cocina patio baño sala comedor Segundo piso 3 alcobas baño y estudio Tercero piso 1 alcoba con baño cuarto de ropas cuarto pendiente por acabados y terraza.	
4	004412	25	19	AAA0040DZRU	CL 18 SUR 37B 43	REMANSO SUR	CASA	\$ 515.000.000	2,91%	\$ 500.000.000	162,50	\$ 2.332.679	207,80	\$ 582.000	3118448126	Loyal City Bienes Raices	24/03/2021	Casa de 2 pisos mas terraza esquinera. La casa tiene antejardín con reja, en el primer piso garaje para dos carros, sala comedor, cocina, baño, dos habitaciones y patio, en el segundo piso tiene cinco habitaciones y un baño, en el tercer piso cuenta con terraza completa. La edad de la construcción fue suministrada por el vendedor.	
5	004412	48	55	AAA0040HWW W	CL 18 SUR 40B 27	REMANSO SUR	CASA	\$ 600.000.000	3,33%	\$ 580.000.000	147,60	\$ 2.808.862	249,20	\$ 535.000	3155158418	Keeperomeg a Compañía Inmobiliaria	24/03/2021	Casa con 5 apartamentos. 1er piso, garaje, aparta estudio 1 habitación, 1 baño, cocina sencilla, patio, escaleras. 2do piso, 2 apartamentos, cada uno con 2 habitaciones, cocina sencilla, 1 baño, sala comedor. 3er piso, 2 apartamentos uno esta en obra, cada uno con sala comedor, 3 alcobas, cocina, patio de ropas. El area construida fue suministrada por el vendedor.	
													60,00	\$ 449.000					
													50,00	\$ 103.000					

PROMEDIO	\$ 2.660.019,01
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 188.833,82
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,10%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 2.848.852,83
LÍMITE INFERIOR	\$ 2.471.185,18
VALOR PROPUESTO	\$ 2.660.000,00

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Zona dura en concreto e=10/12 cm con piso en cerámica

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 6.579.860,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 19.055.575,00
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 38.370.584,00
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	\$ 37.397.850,00
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERIA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ 6.023.053,40
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 4.390.167,60
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 11.515.202,00
Valor total costo directo		\$ 123.332.292,00
Valor metro costo directo		\$ 352.377,98
Valor metro costo indirecto 12%		\$ 42.285,36
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 394.663,33
Costo total redondeado sugerido		\$ 395.000,00