



Asunto: Notificación por aviso No  
Destino: Alfonso Bustos Vejarano  
Anexos: 83 folios  
Dep: Subgerencia de Gestión Pre  
RAD: EXTS23-0004129

Bogotá D.C.

Señores:

**BUSTOS VEJARANO ALFONSO** CC 499.584, derecho de cuota de %16.67.  
**BUSTOS VEJARANO ALEJANDRO GUILLERMO** CC 499.585, derecho de cuota de %16.67.  
**BUSTOS VEJARANO ROSA PAULINA** CC 20.098.229, derecho de cuota de %16.67.  
**BUSTOS DE ARÉVALO MARGARITA MARÍA PAULINA** CC 26.405.335, derecho de cuota de %16.67.  
**BUSTOS SEGURA MARÍA CONSTANZA** CC 41.683.381, derecho de cuota de %16.66.  
**BARRERA BUSTOS JULIO** CC 19.052.255, derecho de cuota de %2.38.  
**BARRERA BUSTOS CARLOS JOSÉ** CC 19.209.901, derecho de cuota de %2.38.  
**BARRERA BUSTOS GABRIEL** CC 19.397.564, derecho de cuota de %2.38. ✓  
**BARRERA BUSTOS MARÍA TERESA** CC 41.378.825, derecho de cuota de %2.38.  
**BARRERA DE KHAZEN PATRICIA** CC 41.425.511, derecho de cuota de %2.38.  
**BARRERA BUSTOS NAZIRA** CC 51.629.416, derecho de cuota de %2.38.  
**BARRERA BUSTOS MAURICIO** CC 79.144.367, derecho de cuota de %2.38. ✓  
CL 24 15 06  
Ciudad

## CORREO CERTIFICADO

### NOTIFICACION POR AVISO

La Empresa Metro de Bogotá S.A, expidió la Resolución No. 646 del 17 de agosto del 2023 "Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES13D-997-006103003004 – CHIP AAA0072LUBR", dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la CL 24 15 06 de la ciudad de Bogotá D.C., y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1272254 correspondiente al predio LA-ES13D-997-006103003004.

De acuerdo con los postulados normativos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, se remitió oficio No. EXTS23-0003897 de fecha 17 de junio de 2023 a la dirección CL 24 15 06, mediante el cual, se citó a los señores **BUSTOS VEJARANO ALFONSO** CC 499.584, **BUSTOS VEJARANO ALEJANDRO GUILLERMO** CC 499.585, **BUSTOS VEJARANO ROSA PAULINA** CC 20.098.229, **BUSTOS DE ARÉVALO MARGARITA MARÍA PAULINA** CC 26.405.335, **BUSTOS SEGURA MARÍA CONSTANZA** CC 41.683.381, **BARRERA BUSTOS JULIO** CC 19.052.255, **BARRERA BUSTOS CARLOS JOSÉ** CC 19.209.901, **BARRERA BUSTOS GABRIEL** CC 19.397.564, **BARRERA BUSTOS MARÍA TERESA** CC 41.378.825, **BARRERA DE KHAZEN PATRICIA** CC 41.425.511, **BARRERA BUSTOS NAZIRA** CC 51.629.416, **BARRERA BUSTOS MAURICIO** CC 79.144.367, actuales titulares inscritos del derecho real de dominio del predio objeto de

adquisición, para ser notificada personalmente del contenido de la Resolución No. 646 del 17 de agosto del 2023.

Ante la imposibilidad de notificar personalmente a los señores **BUSTOS VEJARANO ALFONSO** CC 499.584, **BUSTOS VEJARANO ALEJANDRO GUILLERMO** CC 499.585, **BUSTOS VEJARANO ROSA PAULINA** CC 20.098.229, **BUSTOS DE ARÉVALO MARGARITA MARÍA PAULINA** CC 26.405.335, **BUSTOS SEGURA MARÍA CONSTANZA** CC 41.683.381, **BARRERA BUSTOS JULIO** CC 19.052.255, **BARRERA BUSTOS CARLOS JOSE** CC 19.209.901, **BARRERA BUSTOS GABRIEL** CC 19.397.564, **BARRERA BUSTOS MARÍA TERESA** CC 41.378.825, **BARRERA DE KHAZEN PATRICIA** CC 41.425.511, **BARRERA BUSTOS NAZIRA** CC 51.629.416, **BARRERA BUSTOS MAURICIO** CC 79.144.367, dentro de los cinco (5) días contados desde la entrega de la citación, la Empresa Metro de Bogotá S.A. en aplicación de lo señalado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 procede a realizar notificación por AVISO de la Resolución No. 646 del 17 de agosto del 2023 *"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES13D-997-006103003004 – CHIP AAA0072LUBR"*.

#### AVISO

La Empresa Metro de Bogotá S.A., procede a realizar la correspondiente NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Resolución No. 646 del 17 de agosto del 2023 *"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES13D-997-006103003004 – CHIP AAA0072LUBR"* expedida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la CL 24 15 06, de la ciudad de Bogotá D.C.

La presente notificación se considerará cumplida, al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega de esta en la dirección: CL 24 15 06, de la ciudad de Bogotá. De conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Contra el acto administrativo objeto de notificación no procede recurso alguno, de acuerdo con el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1° del artículo 13 de la Ley 9° de 1989.

Para notificar el acto administrativo en mención, se anexa copia íntegra de la Resolución No. 646 del 17 de agosto del 2023 *"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES13D-997-006103003004 – CHIP AAA0072LUBR"*, copia del Avalúo Comercial No. 2023 - 252 del 19 de julio del 2023 elaborado por la Unidad Administrativa Especial – Catastro Distrital.



De no surtirse la presente notificación, se dará aplicación al inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, con la publicación en la página WEB de la Empresa Metro de Bogotá S.A., de la copia de este oficio, copia íntegra de la Resolución No. 646 del 17 de agosto del 2023, copia del Avalúo Comercial No. 2023 - 252 del 19 de julio del 2023, por el término de cinco (5) días hábiles.

Atentamente,

LIZETHE SALAZAR SÁNCHEZ

Subgerente de Gestión Predial (E)

Empresa Metro de Bogotá S.A

Anexos: Resolución No. 646 del 17 de agosto del 2023: cinco (05) folios.

Compendio normativo: ocho (8) folios

Avalúo Comercial No. 2023 - 252 del 19 de julio del 2023: setenta (70)

Total, anexos: Ochenta y tres (83) folios

Proyectó: Juan Pablo Vargas G- Subgerencia de Gestión Predial.





RESOLUCIÓN No. 646 DE 2023.

17 AGO 2023

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES13D-997-006103003004 - CHIR AAA0072LUBR"*

**LA SUBGERENTE DE GESTIÓN PREDIAL DE LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.**

En uso de sus facultades legales y estatutarias, delegada por el Gerente General de la Empresa Metro de Bogotá S.A., conforme a sus facultades legales y estatutarias especialmente las conferidas por el numeral 8 del artículo 3 del Acuerdo Distrital 642 de 2016, el numeral 8 del artículo 7 y numeral 6 del artículo 47 de los Estatutos de la Empresa Metro de Bogotá S.A., artículo 14 del Acuerdo 007 de 2021 expedido por la Junta Directiva de la Empresa Metro de Bogotá S.A., en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y la Ley 1682 de 2013, modificada por las Leyes 1742 del 2014 y 1882 de 2018, y de acuerdo a la Resolución 017 del 24 de enero de 2023 *"Por medio de la cual se realizan unas delegaciones y se dictan otras disposiciones"*, en representación de la Empresa Metro de Bogotá S.A. y

**CONSIDERANDO QUE:**

1. El artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 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 que *"Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Ésta 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. 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. Mediante la Ley 9 de 1989 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. El artículo 58 de la Ley 388 de 1997, establece como motivos de utilidad pública o interés social la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos



CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 646 DE 2023

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES13D-997-006103003004 - CHIP AAA0072LUBR"*

urbanos, así como también la ejecución de programas y proyectos de infraestructura de transporte en concordancia con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

5. El artículo 59 de la Ley 388 de 1997, habilita a las empresas industriales y comerciales del estado para adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de las actividades señaladas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 siempre que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades allí previstas.
6. El artículo 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, dispone la obligatoriedad de 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.
7. El artículo 63 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los literales c) y e) del artículo 58 ibidem, establecen 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 provisión de espacios públicos urbanos y ejecución de las obras de infraestructura vial y de sistemas de transportes masivos.
8. Conforme a los artículos 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 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.
9. El Acuerdo Distrital 642 de 2016, en su artículo 1 autorizó al Alcalde Mayor de Bogotá para participar conjuntamente con otras entidades descentralizadas del Orden Distrital en la constitución de la Empresa Metro de Bogotá S.A., como una sociedad por acciones del orden Distrital, descentralizada, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y presupuestal, patrimonio propio, vinculada a la Secretaría Distrital de Movilidad y con régimen jurídico de empresa industrial y comercial del Estado.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 646 DE 2023.

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES130-997-006103003004 - CHIP AAA0072LUBB"*

10. Conforme al artículo 2° del Acuerdo Distrital 642 de 2016, la Empresa Metro de Bogotá S.A. tiene como objeto "(...) realizar la planeación, estructuración, construcción, operación, explotación y mantenimiento de las líneas de metro que hacen parte del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá, así como la adquisición, operación, explotación, mantenimiento y administración del material rodante. También hace parte del objeto social de la entidad liderar, promover, desarrollar y ejecutar proyectos urbanísticos, en especial de renovación urbana, así como la construcción y el mejoramiento del espacio público en las áreas de influencia de las líneas de metro, con criterio de sostenibilidad (...) en las condiciones que señalen las normas vigentes, las autoridades competentes y sus propios estatutos."
11. El Acuerdo Distrital 642 de 2016 en concordancia con los estatutos sociales de la Empresa Metro de Bogotá S.A. asignó a la misma la competencia para anunciar, declarar la utilidad pública, las condiciones de urgencia y adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles requeridos para el cumplimiento de su objeto social, en los términos del artículo 3°.
12. El Concejo de Bogotá aprobó el Acuerdo 761 del 11 de junio 2020 "Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social ambiental y de obras públicas del distrito capital 2020-2024: Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI" establece en el artículo 46 los Proyectos Estratégicos el Propósito 4: Hacer de Bogotá región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible; se estableció la conformación del Tramo I de la Primera Línea del Metro de Bogotá y la extensión de la Fase II hasta Suba y Engativá.
13. Uno de los propósitos estructurales del Acuerdo Distrital 761 de 2020 corresponde a hacer de Bogotá región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible, que tiene como objetivo la promoción de modos sostenibles de transporte, el mejoramiento de los tiempos y de la experiencia del desplazamiento, teniendo a la red de metro regional, de buses y a la red de ciclorutas como ejes articuladores de la movilidad tanto de la ciudad como de la región.
14. El referido Acuerdo Distrital 761 del 11 de junio de 2020, definió las obras que serán construidas y financiadas durante la vigencia del Plan - Un Nuevo Contrato Social 2020-2024, incluyendo la obra: La red de metro, conformada por el Tramo I de la Primera Línea del Metro de Bogotá y la extensión de la Fase II hasta Suba y Engativá.
15. Por el Decreto Distrital 318 del 16 de junio de 2017, modificado por el Decreto Distrital 634 del 21

Formato GL-FR-012\_V5.

Página 3 de 10

Actores 8 Jun 2023 10:44:44  
Documento: 671 (2023) 13  
Página: 3 de 10



CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 17646 DE 2023

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES13D-997-006103003004 - CHIP AAA0072LUPR"*

de noviembre de 2017, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., anunció el proyecto y 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 Primera Línea del Metro de Bogotá incluyendo los inmuebles para la construcción del patio taller y ramal técnico, Decretos adoptados por la Empresa Metro de Bogotá S.A. mediante la Resolución 172 de 2018.

16. La ejecución de las obras incluidas en el Decreto Distrital 318 del 16 de junio de 2017, modificado por el Decreto Distrital 634 del 21 de noviembre de 2017, preténde 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 en el Acuerdo Distrital 645 del 9 de junio de 2016.
17. Los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutoria se encuentran amparados en el presupuesto de la Empresa Metro de Bogotá S.A., con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. 2116 de 2023.
18. Por constituir el presente acto administrativo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, contra él no proceden recursos en el procedimiento administrativo conforme al artículo 13 de la Ley 9 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.
19. Mediante Resolución No. 1010 del 03 de noviembre de 2021 *"Por medio de la cual se realizan unas delegaciones"*, el Gerente General de la Empresa Metro de Bogotá S.A., delegó al Subgerente de Gestión Predial (...) *"adelantar todo el procedimiento necesario para la suscripción de las ofertas, promesa de compraventa, escrituras públicas (...)"*.

Las razones consignadas anteriormente, permiten a la Empresa Metro de Bogotá S.A. iniciar el trámite de la adquisición predial de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto PRIMERA LÍNEA DEL METRO BOGOTÁ.

En mérito de lo expuesto,

Formato Gt-FR-012\_V5

Página 4 de 10





CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 646 DE 2023

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES13D-997-006103003004 -CHIP-AAA0072LUBR"*

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO. -OFERTA.** Disponer mediante el presente acto administrativo la adquisición del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C. con destino al proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB, identificado como se cita a continuación, a través de la presente resolución de oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de negociación directa o enajenación voluntaria:

**FICHA PREDIAL NÚMERO:** LA-ES13D-997-006103003004

**CHIP:** AAA0072LUBR

**FOLIO DE MATRÍCULA No:** 50C-1272254

**NOMENCLATURA:** CL 24-15'06

**ÁREA:** 382.20 V2 equivalente a 244.61M2

**LINDEROS:** De conformidad con la Escritura Pública No. 17862 del 21 de diciembre del 2007 otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá D.C., el predio objeto de la presente oferta se encuentra determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** En nueve metros treinta y seis centímetros (9.36 mts), con terreno de la compañía vendedora; **ORIENTE:** En veinticuatro metros treinta centímetros (24.30 mts), en parte con propiedad de la compañía vendedora y en parte propiedad de María del Carmen Tafur y otros. **SUR:** En diez metros setenta y un centímetros (10.71 mts), con la calle veinticuatro (24); **OCCIDENTE:** En veinticuatro metros sesenta centímetros (24.60 mts), en parte con el lote vendido a Roberto Aranguren y en parte con lote vendido a Carlos Tafur Villalobos.

**TRADICIÓN:** Los titulares inscritos del derecho real de dominio del 100% son los señores BUSTOS VEJARANO ALFONSO con cédula de ciudadanía No. 499.584, con un derecho de cuota de %16.67, BUSTOS VEJARANO ALEJANDRO GUILLERMO con cédula de ciudadanía No. 499.585, con un derecho de cuota de %16.67, BUSTOS VEJARANO ROSA PAULINA con cédula de ciudadanía No. 20.098.229, con un derecho de cuota de %16.67, BUSTOS DE ARÉVALO MARGARITA MARÍA PAULINA con cédula de ciudadanía No. 26.405.335, con un derecho de cuota de %16.67, BUSTOS SEGURA MARÍA CONSTANZA con cédula de ciudadanía No. 41.683.381 con un derecho de cuota de %16.66, OLGA EECILIA BUSTOS DE BARRERA con cédula de ciudadanía No. 20.234.810 con un derecho de cuota de %16.66; según Escritura Pública No. 340 del 26 de enero de 1994 otorgada en la Notaría 31 del Círculo de Bogotá, mediante adjudicación de sucesión en común y pro indiviso, actuación debidamente registrada inscrita en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1272254 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro.

Formato GL-FR-012 V5

Página 5 de 10

Carrera 8 No. 46-46 Piso 3, 4  
Teléfono: (57) 1 888 25 21  
www.metrobogota.gov.co



*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES13D-997-006103003004 - CHIP AAA0072LUBR"*

Posteriormente por fallecimiento de la señora OLGA CECILIA BUSTOS DE BARRERA con cédula de ciudadanía No. 20.234.810 con un derecho de cuota de %16.66, se realizó adjudicación de sucesión en común y pró indiviso del derecho de cuota del %16.66 a favor de los señores BARRERA BUSTOS JULIO con cédula de ciudadanía No. 19.052.255 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS CARLOS JOSÉ con cédula de ciudadanía No. 19.209.901 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS GABRIEL con cédula de ciudadanía No. 19.397.564 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS MARÍA TERESA con cédula de ciudadanía No. 41.378.825 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA DE KHAZEN PATRICIA con cédula de ciudadanía No. 41.425.511 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS NAZIRA con cédula de ciudadanía No. 51.629.416 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS MAURICIO con cédula de ciudadanía No. 79.144.367 con un derecho de cuota de %2.38, según Escritura Pública No. 17862 del 1º de diciembre de 2007 otorgada en la Notaría 29 del Circulo de Bogotá, mediante adjudicación de sucesión en común y pró indiviso, actuación debidamente registrada inscrita en la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1272254 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro.

**ARTÍCULO SEGUNDO. - TITULAR DE DERECHOS REALES.** La presente oferta de compra se dirige a los señores BUSTOS VEJARANO ALFONSO con cédula de ciudadanía No. 499.584, con un derecho de cuota de %16.67, BUSTOS VEJARANO ALEJANDRO GUILLERMO con cédula de ciudadanía No. 499.585, con un derecho de cuota de %16.67, BUSTOS VEJARANO ROSA PAULINA con cédula de ciudadanía No. 20.098.229, con un derecho de cuota de %16.67, BUSTOS DE ARÉVALO MARGARITA MARÍA PAULINA con cédula de ciudadanía No. 26.405.335, con un derecho de cuota de %16.67, BUSTOS SEGURA MARÍA CONSTANZA con cédula de ciudadanía No. 41.683.381 con un derecho de cuota de %16.66, BARRERA BUSTOS JULIO con cédula de ciudadanía No. 19.052.255 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS CARLOS JOSÉ con cédula de ciudadanía No. 19.209.901 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS GABRIEL con cédula de ciudadanía No. 19.397.564 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS MARÍA TERESA con cédula de ciudadanía No. 41.378.825 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA DE KHAZEN PATRICIA con cédula de ciudadanía No. 41.425.511 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS NAZIRA con cédula de ciudadanía No. 51.629.416 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS MAURICIO con cédula de ciudadanía No. 79.144.367 con un derecho de cuota de %2.38, en sus calidades de titulares inscritos del 100% del derecho de dominio del inmueble descrito en el artículo primero de la presente Resolución.



CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 646 DE 2023

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES13D-997-006103003004 - CHIP AAA0072LUBR"*

**ARTÍCULO TERCERO. - PRECIO INDEMNIZATORIO.** El precio indemnizatorio que presenta la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. por la compra del terreno, de acuerdo con el **Avalúo Comercial No. 2023 - 252 - RT997 del 19 de Julio del 2023** elaborado por la Unidad Administrativa Especial - Catastro Distrital es de **DOS MIL SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS (\$2.076.589.743) MONEDA CORRIENTE**, cuyo valor comprende: a) La suma de **DOS MIL VEINTE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS (\$2.020.336.690) MONEDA CORRIENTE** por concepto de avalúo comercial (terreno y construcción). b) **CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$53.320.735) MONEDA CORRIENTE** por concepto de indemnización de daño emergente y c) La suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$ 2.932.318) MONEDA CORRIENTE** por concepto de indemnización de lucro cesante.

**PARÁGRAFO:** En caso de que proceda la indemnización por lucro cesante y ésta no se haya incluido dentro del informe técnico de avalúo comercial que acompaña esta oferta de compra, dicho valor será establecido una vez el propietario y/o poseedor inscrito acredite en debida forma los documentos legales exigidos en los términos de las Resoluciones 0898 y 1044 de 2014 expedidas por el IGAC, y la Empresa Metro de Bogotá S.A. elabore un informe técnico de avalúo comercial adicional. La indemnización por lucro cesante calculada en dicho informe se realizará a través de una modificación a la presente Resolución, o en la promesa de compraventa u otrosí, o con la expedición de un acto administrativo equivalente, según la etapa en que se encuentre el proceso de negociación del predio.

**ARTÍCULO CUARTO. - FORMA DE PAGO:** LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A., se obliga a cancelar el precio antes estipulado así:

1. Un monto no mayor al noventa por ciento (90%) del valor total será pagado en una o varias cuotas, una vez la oferta de compra esté debidamente registrada en el certificado de matrícula inmobiliaria número 50C-1272254, que los vendedores hayan cumplido con la suscripción de la promesa de compraventa, la entrega material del inmueble a la EMB y la suscripción de la escritura pública de compraventa.
2. El saldo restante el decir el diez por ciento (10%) se pagará una vez los propietarios presenten los paz y salvos de servicios públicos domiciliarios asociados al inmueble, y se haya inscrito la escritura pública en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la presente oferta formal de compra, a favor de la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.

Formato GL-FR-012 v5

Página 7 de 10

Carrera 9 No. 76-49 Bloque 3. 4  
Teléfono: +57 1 254 25 25  
www.metrobogota.gov.co



CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 646 DE 2023

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ESI3D-997,006103003004 - CHIP AAA0072LUBR"*

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La transferencia del derecho de dominio, la entrega material del inmueble y la forma de pago se llevará a cabo por parte de los titulares del derecho de dominio a la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.**, dentro del término establecido para tal efecto en la respectiva promesa de compraventa o contrato de compraventa a través de escritura pública.

**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 la Empresa Metro de Bogotá 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 las Empresas de Servicios Públicos correspondientes.

**ARTÍCULO QUINTO.** - Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito deberá dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, se concretará en un contrato de promesa de compraventa cuyas condiciones acordadas con el propietario atenderán las necesidades de las unidades sociales que residan o hagan uso del inmueble.

**PARÁGRAFO.** De conformidad con el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014: *"Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación 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 y/o escritura pública."* Así las cosas, la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.** con NIT 901.038.962-3, procederá a la expropiación por vía administrativa mediante acto administrativo según lo dispone la Ley 388 de 1997.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 646 DE 2023

*"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES13D-997-006103003004 - CHIP AAA0072LUBR"*

**ARTÍCULO SEXTO. - APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. mediante Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2116 de 2023.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.-** Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, hace parte de la presente Resolución el Anexo 1 que contiene las normas que regulan el procedimiento de Adquisición de Inmuebles.

**ARTÍCULO OCTAVO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, solicítese al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, proceder a inscribir la presente Resolución en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1272254, del inmueble que se afecta con destino al proyecto metro y que se describe en el artículo primero de la presente Resolución.

**PARÁGRAFO.** Notificada la oferta de compra del inmueble descrito en el artículo primero de la presente Resolución, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, el mismo no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos. El inmueble así afectado quedará fuera del 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, será nulo de pleno derecho.

**ARTÍCULO NOVENO. -** La presente Resolución se notifica a los señores BUSTOS VEJARANO ALFONSO con cédula de ciudadanía No. 499.584, con un derecho de cuota de %16.67, BUSTOS VEJARANO ALEJANDRO GUILLERMO con cédula de ciudadanía No. 499.585, con un derecho de cuota de %16.67, BUSTOS VEJARANO ROSA PAULINA con cédula de ciudadanía No. 20.098.229, con un derecho de cuota de %16.67, BUSTOS DE ARÉVALO MARGARITA MARÍA PAULINA con cédula de ciudadanía No. 26.405.335, con un derecho de cuota de %16.67, BUSTOS SEGURA MARÍA CONSTANZA con cédula de ciudadanía No. 41.683.381 con un derecho de cuota de %16.66, BARRERA BUSTOS JULIO con cédula de ciudadanía No. 19.052.255 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS CARLOS JOSÉ con cédula de ciudadanía No. 19.209.901 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS GABRIEL con cédula de ciudadanía No. 19.397.564 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS MARÍA TERESA con cédula de ciudadanía No. 41.378.825 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA DE

Formato GL-FR-012\_V5

Página 9 de 10

Correos: [metro@metro.com.co](mailto:metro@metro.com.co)  
Teléfono: 01 (57) 604 3000  
[www.metro.com.co](http://www.metro.com.co)

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 6 4 6 DE 2023

*"Por la cual se formuló una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES13D-997-006103003004 - CHIP AAA0072LUBR"*

KHAZEN PATRICIA con cédula de ciudadanía No. 41.425.511 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS NAZIRA con cédula de ciudadanía No. 51.629.416 con un derecho de cuota de %2.38, BARRERA BUSTOS MAURICIO con cédula de ciudadanía No. 79.144.367 con un derecho de cuota de %2.38; en calidad de titulares inscritos, 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 el inciso 1 del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y el inciso 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., a los **17 AGO 2023**



**LIZETH SALAZAR SÁNCHEZ  
SUBGERENTE DE GESTIÓN PREDIAL (E)  
EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.**

Proyectó: Juan Pablo Vargas Gutiérrez - Abogado SGP.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

## ANEXO 1

### NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA Y DISPOSICIONES ESPECIALES POR INFRAESTRUCTURA

LEY 9 DE 1989

(Enero 11)

*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:

(...)

#### CAPITULO III

*De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación*

**ARTICULO 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.*

...

**ARTICULO 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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

*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 administrativo.*

*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.*

*ARTICULO 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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

*perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.”*

**ARTICULO 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.*

**ARTICULO 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.*

**ARTICULO 17.** *Si la venta no se pudiere 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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metró de Bogotá S.A.

*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.*

(...)

**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:**

(...)

**CAPITULO 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*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

*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*

Formato GL-FR-012\_V2

Página 5 de 15



Carrera 9 No. 76-49, Piso 2  
Bogotá, Colombia  
Código Postal: 110231  
Tel: (+571) 5 553333  
[www.metrodebogota.gov.co](http://www.metrodebogota.gov.co)  
Infolínea 295

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

*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 especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

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 64º.- 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 65º.- 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 66º.- 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 adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

*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 67º.- 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 1º.- 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 2º.- 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 68º.- 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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

*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 69º.- 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.*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

*Artículo 70º.- 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 cuyo área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecha 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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metra de Bogotá S.A.

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 necesaria para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

**Artículo 71º.-** 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 dicho 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.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

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 inexequible 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 periodo 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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

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 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 debe 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.

Cuando 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 otras causas de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A

*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 4° 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*

Formato GL-FR-012\_V2

Página 14 de 15



Carrera 9 No. 76-49, Piso 4  
Bogotá, Colombia  
Código Postal: 110231  
Tel: (+571) 5.553333  
[www.metrodebogota.gov.co](http://www.metrodebogota.gov.co)  
línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

*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.*







**UAECD**  
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 02-08-2023 15:25:34  
Al Contestar: Cite Este Nr.: 2023EE50773 Fol: 1 Anex: 1  
**ORIGEN:** SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
**DESTINO:** EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.)  
**ASUNTO:** Respuesta Solicitud de Avalúo RT: RT 997 Rad. UAEC.D. Proyecto EMB  
**OBS:** Rad. EXT23-0002647 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2023-252

Doctor(a)  
**MONICA FRANCISCA OLARTE GAMARRA**  
Sugerente de Gestión de Suelo  
EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.)  
Carrera 9 No. 76-49 Pisos 3 - 4  
Bogotá D.C.  
Código postal: 110311



**MÉTRO DE BOGOTÁ S.A.**  
FECHA: 2023-08-04 19:03:56  
SDQS:  
FOLIOS: 1



Asunto: Respuesta a solicitud de la  
Remite: Luz Stella Barón Calderón  
Anexos: 69 Folios  
Dep: Subgerencia de Gestión Pre  
RAD: EXT23-0013265  
Contenido sujeto a verificación

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

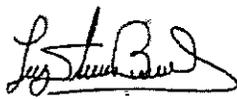
Referencia: Proyecto EMB SA - Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB) Contrato 095-2021

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 095-2021 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.), de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	Nº AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
RT 997	2023-252	2023-558218	CL 24 15 06	2023ER17174

Cordialmente,

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

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA  
Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ  
Anexo: 1 Carpeta

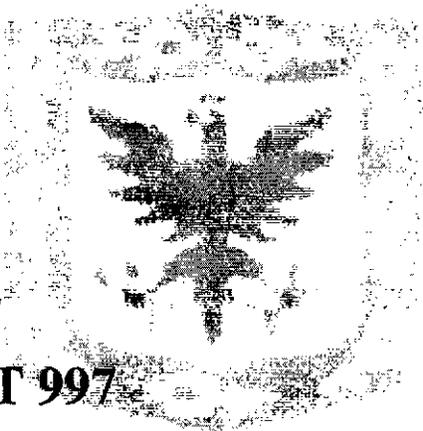
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 90 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 14 - Torre B Pisos 1  
Tel: 2342600 - Línea Única 295  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



Certificado No.: SG-202004574





2023 - 252

RT No RT 997

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 24 15 06

ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

CL 24 15 06

Catastro Distrital

**BOGOTÁ, D.C.**



**UAECD**  
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 252  
RT No RT 997

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.)
- 1.2. RADICACIÓN: 2023 - 558218 del 20 de Junio de 2023
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASÁ
- 1.5. CHIP: AAA0072LUBR
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 24 14 8
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 006103 - SANTA FE
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 27/06/2023

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: ALFONSO BUSTOS VEJARANO
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: 340 Notaría: 31 Fecha: 26/01/1994
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01272254

- Mediante la Escritura anterior se hizo Adjudicación en Sucesión en Común y Proindiviso de Elvira Vejarano a Alfonso Bustos, Alejandro Bustos, Rosa Bustos, Olga Bustos, Margarita Bustos y Constanza Bustos.

- A través de la Escritura 17862 de 01/12/2007, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá, se efectuó Adjudicación en Sucesión de Derecho de Cuota de 1/6 Parte de Olga Bustos a Julio Barrera, Carlos Barrera, Gabriel Barrera, Teresa Barrera, Patricia Barrera, Nazira Barrera y Mauricio Barrera.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Ay. Carrera 50 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 2

Tel: 2347800 - Info: Línea 195

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

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



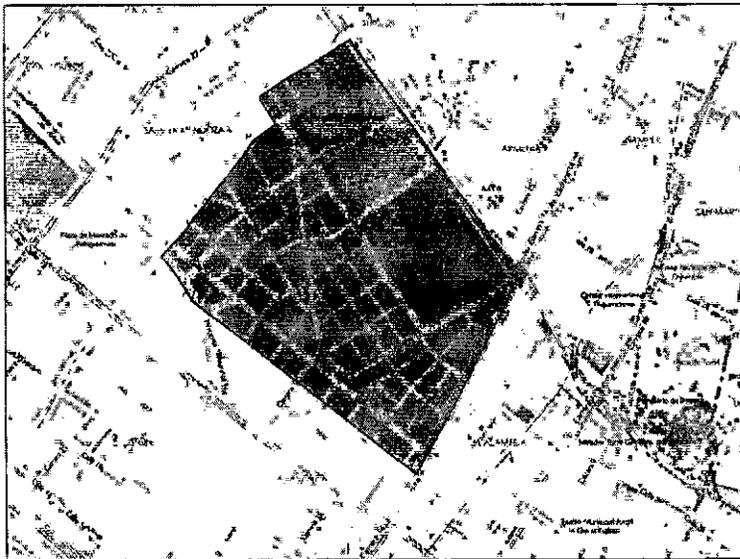


NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro Topográfico No. 997 del 15 de diciembre de 2018.
AREAS	Registro Topográfico No. 997 del 15 de diciembre de 2018.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Sistema Integrado de Información Catastral - (SIIC).
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2023 - 558218.

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Delimitación del sector catastral. FUENTE: Plataforma Mapas Bogotá.

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 1  
Tel: 2347600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





#### 4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Santa Fe (006103) se ubica en la localidad 14 - Los Mártires, de la ciudad de Bogotá D.C. Limita con:

- Por el norte: Con la Avenida Calle 26 (AC 26), que lo separa de los sectores catastrales Armenia (007105) y Estrella (007106).
- Por el oriente: Con la Avenida Caracas (AK 14), que lo separa del sector catastral La Alameda (003101).
- Por el occidente Con la Carrera 22 (KR 22), la Calle 24 (CL 24) y la Carrera 25 (KR 25), que lo separan de los sectores catastrales Samper Mendoza (006108) y Florida (006101).
- Por el sur: Con la Calle 21 (CL 21) y la Diagonal 19A (DG 19A), que lo separa de los sectores catastrales La Favorita (006104) y El Listón (006106).

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de uso y actividad comercial. Lo anterior en vista de su cercanía con el centro de la ciudad y del alto flujo de transeúntes.

Al interior del sector se localizan el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, el Cementerio Central, la Fundación Universitaria San Mateo, entre otros sitios destacados.

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Se aprecian pocos desarrollos de proyectos constructivos nuevos. Es un sector consolidado y antiguo, por consiguiente, la actividad edificatoria actualmente se considera baja. Se observan obras de remodelación en construcciones preexistentes.

#### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, el predio objeto de avalúo se encuentra en la manzana catastral 00610303, la cual se clasifica dentro del estrato socioeconómico tres (3).

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.

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111811

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 1

Tel: 2547600 - Info: línea 195

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

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





#### 4.5. VÍAS DE ACCESO

Al sector se accede desde la Avenida Caracas (AK 14), la Avenida Calle 19 (AC 19) y la Avenida Calle 26 (AC 26). Sobre tales ejes viales se encuentra el sistema de transporte masivo Transmilenio. Las Avenidas Caracas y Calle 26 cuentan con dos calzadas, cada una con cuatro carriles. Por su parte, la Avenida Calle 19 presenta dos calzadas con tres carriles cada una.

La parte interna del sector se conecta a través de diferentes vías internas, en su mayoría pavimentadas y en buen estado de conservación.

#### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	23 CENTRO HISTORICO
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interes social
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	1,3
NUMERO DE PISOS	Resultante.
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Aislada
ANTEJARDÍN	Según el numeral 1.2.2.A.1 del Anexo al Decreto 603 de 2022, por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 - Manual de Normas Comunes a los

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90

Código postal 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

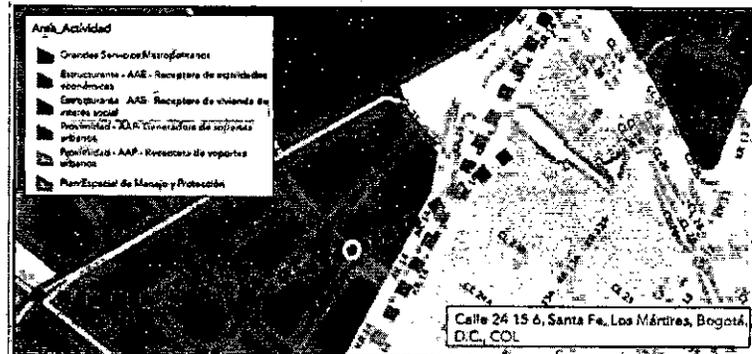
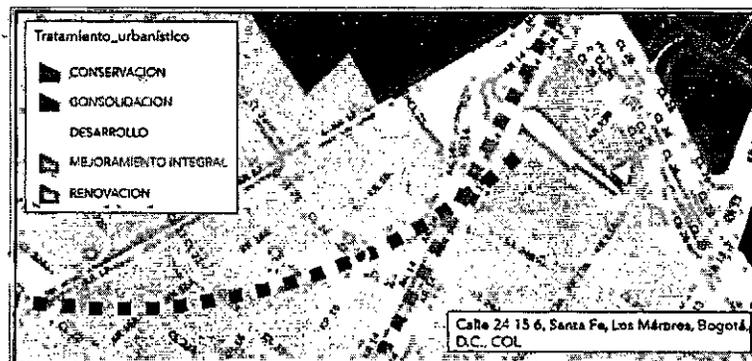
[www.catastroenlinea.gov.co](http://www.catastroenlinea.gov.co)

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





Tratamientos Urbanos, asociado al Decreto 555 de 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.



Área de Actividad y Tratamiento. FUENTE: Galería de Mapas POT.

### 5.1. USOS PRINCIPALES

No aplica.

### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

RESIDENCIAL: Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar colectiva y habitacional con servicios.

COMERCIO Y SERVICIOS: Comercio y servicios básicos, servicios de oficinas y

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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





hospedaje, servicios al automóvil, servicios especiales y servicios logísticos.

INDUSTRIAL: Producción artesanal, industria liviana e industria mediana.

DOTACIONAL.

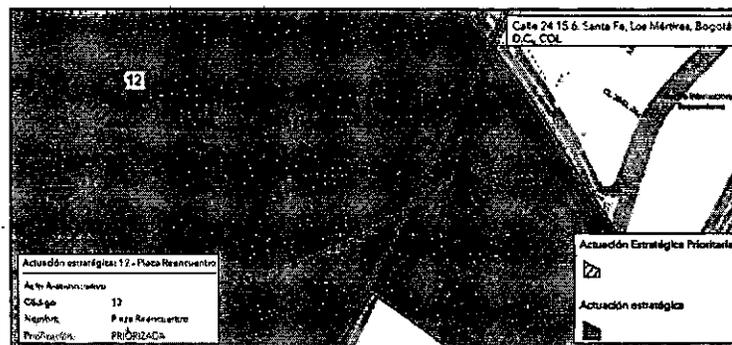
### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

No aplica.

### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

En armonía con el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de los rangos de área construida y sus condiciones de localización e implantación. Es digno de mención que los usos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.

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 Priorizada 12 - Pieza Reencuentro.



Actuación Estratégica. FUENTE: Galería de Mapas POT.

Las Actuaciones Estratégicas se definen de la siguiente forma de acuerdo con el Decreto 555 de 2021:

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Ay. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111811  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 1  
Tel: 2847600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





- ARTÍCULO 478 - ACTUACIONES ESTRATÉGICAS; Las Actuaciones Estratégicas (AE) son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan. -

- ARTÍCULO 480 - PRIORIZACIÓN DE ACTUACIONES ESTRATÉGICAS. Las actuaciones estratégicas deberán adoptarse dentro de los seis (6) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Cada administración distrital, a través del Plan Distrital de Desarrollo priorizará en su programa de ejecución, los recursos necesarios para garantizar su adopción y ejecución (---),-

Según el párrafo 3 del artículo 483 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., los predios que integran Actuaciones Estratégicas podrán desarrollar el Índice de Construcción Base de su respectivo Tratamiento Urbanístico. Dicha condición se modificará solamente cuando se adopte la Actuación Estratégica correspondiente o se cumpla el término definido en el artículo 480 citado.

El predio se encuentra contenido dentro del Plano Urbanístico 10/4 correspondiente a la Urbanización Barrio Santa Fe.

La información expuesta anteriormente corresponde a las directrices dadas por la Unidad de Planeamiento Local (UPL) asociada al predio materia de avalúo. Sin embargo, la normatividad específica aplicable al inmueble es el Decreto 822 del 26 de diciembre de 2019, por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana - Estación Central -, hoy denominado - Estación Metro 26 -, ubicado en las Localidades de Santa Fe y Los Mártires y se dictan otras disposiciones.

El predio de estudio se ubica en el Área de Manejo Diferenciado (AMD) No. 4, la cual se define de la siguiente forma según el artículo 15 del Decreto 822 de 2019:

- ARTÍCULO 15. ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD) No. 4 - ESTACIÓN PLMB Y PUESTO CENTRAL DE CONTROL EMPRESA METRO DE BOGOTÁ (EMB).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25-90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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





**UAECD**  
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 252  
RT No RT 997

Conforme lo establece el numeral 5 del artículo 28 del Decreto Distrital 080 de 2016, dentro del ámbito del PPRU Estación Metro 26 se define como Área de Manejo Diferenciado No. 4 la malla vial arterial construida para la Troncal Caracas, y sobre la cual se proyecta la localización de una Estación de la Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB) con los respectivos accesos, y el Puesto Central de Control (PCC) de la Empresa Metro de Bogotá como se señala en el Plano N°. 1 de 2 Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales. -

Respecto al reparto de cargas y beneficios asociados al Plan Parcial de Renovación Urbana, el artículo 37 del Decreto 822 de 2019 versa lo siguiente:

- **ARTICULO 37. MECANISMOS PARA ASEGURAR EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Se establece como mecanismo de ejecución para el desarrollo del PPRU - Estación Metro 26 - y para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el instrumento de Unidades de Actuación Urbanística (UAU). -

Por consiguiente, las cargas y beneficios se distribuyen únicamente en las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), con lo cual las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) quedan excluidas de tal reparto.

Por otro lado, en consonancia con el artículo 15 del Decreto 822 de 2019, la edificabilidad para la Infraestructura de Servicios a Pasajeros del Sistema Metro es la contemplada en el Decreto 394 de 2019, por el cual se adiciona el Decreto Distrital 319 de 2006 y se dictan otras disposiciones. El artículo 4 del Decreto 394 de 2019 dispone lo siguiente:

- **ARTÍCULO 4. EDIFICABILIDAD PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS A PASAJEROS DEL SISTEMA METRO.** Adiciónese el artículo 61C al Decreto Distrital 319 de 2006, el cual quedará así:

Artículo 61C. La edificabilidad para la Infraestructura de Servicios a Pasajeros del Sistema Metro es la siguiente:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 N° 25 - 90

Código postal: 111911

Torres A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 1

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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





Índice Máximo de Ocupación (sobre área útil)	0,80
Índice Máximo de Construcción (sobre área útil)	4
Altura Máxima Permitida	Resultantes de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción.
Tipología Edificatoria	Según las condiciones que defina la Empresa Metro de Bogotá S.A. mediante resolución.
Sótanos y semisótanos	Para las estaciones y sus usos complementarios se permite la construcción de sótanos y semisótanos.
Dimensión de Antejardín	Nota 1:
Estacionamientos	Nota 2.
<p>Nota 1.-El antejardín exigido sobre las vías locales será el equivalente necesario para completar una dimensión de 5 metros contados desde el sardinel existente hacia el interior de los predios, incluyendo aquellos predios en donde no exista dicha exigencia. No se permitirá el cerramiento del antejardín y este debe ser tratado en material duro, continuo, con un diseño unificado con el andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón.</p> <p>Nota 2. No se exigirán estacionamientos para vehículos motorizados de carácter privado, públicos, carga y descargue, motos, servicios, y personas con movilidad reducida para los usos conexos a la infraestructura.</p>	

*Edificabilidad para la Infraestructura de Servicios a Pasajeros del Sistema Metro.*

En lo referente a la Tipología Edificatoria aplicable al Área de Manejo Diferenciado (AMD) No. 4, actualmente no se ha determinado la necesidad de expedir la Resolución mencionada por parte de la Empresa Metro de Bogotá (EMB). Lo anterior fue expresado por tal entidad mediante Oficio del 27 de mayo de 2021, con radicado EXTS21-0002207.

Por su parte, en armonía con el artículo 15 del Decreto 822 de 2019, los usos previstos para la edificación donde funcionará el Puesto Central de Control están de acuerdo con el Decreto Distrital 492 de 2007, y son los siguientes:

CATEGORÍA DEL USO		ESCALA
COMERCIO	Comercio Zonal	Almacenes, supermercados y centros comerciales de hasta 2000 M2 en áreas de venta.
	Comercio Vecinal	Locales con área en ventas de hasta 500 M2.
DOTACIONAL	Servicios Urbanos Básicos	Servicios de la administración pública; Metropolitana Urbana

*Usos previstos para la edificación del Puesto Central de Control.*

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

Inmueble medianero ubicado al costado septentrional de la Calle 24 (CL 24), entre la Avenida

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 2

Tel: 2347600 - Info. Línea 195

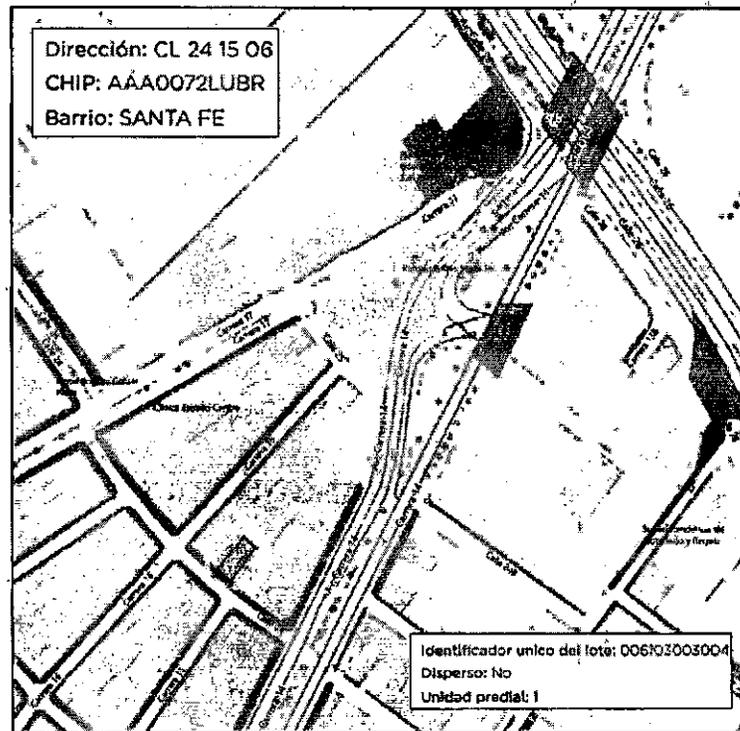
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

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



Caracas (AK 14) y la Carrera 16 (KR 16).

Al predio le fue asignada la dirección oficial CL 24 15 06.



Ubicación del predio. FUENTE: Plataforma Mapas Bogotá.

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

- Norte: En 9,36 m con lote de código 006103003031.
- Sur: En 10,71 m con Calle 24 (CL 24).
- Oriente: En 22,99 m con lote de código 006103003003 y en 1,10 m con lote de código 006103003031.
- Occidente: En 14,00 m con lote de código 006103003005 y en 10,40 m con lote de código 006103003007.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

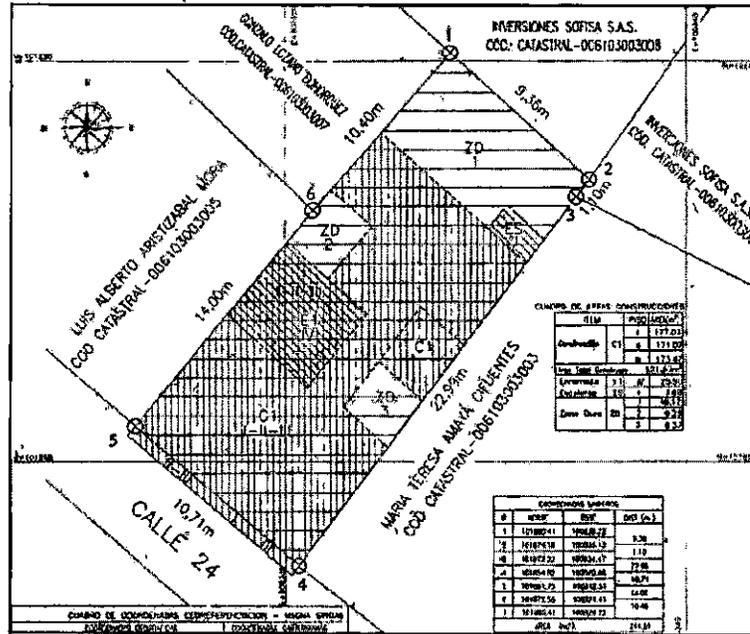
Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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



Linderos del predio. FUENTE: Registro Topográfico.

### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

### 6.5. FRENTE

10,71 m sobre Calle 24 (CL 24).

### 6.6. FONDO

24,245 m en promedio.

### 6.7. ÁREA TERRENO

Área Total: 244.61 m<sup>2</sup>

### 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90  
Código postal: 111511  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos  
Tel: 2347600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

### 7.1. DESCRIPCIÓN

Predio con construcción de tres pisos y enramada en último nivel. Actualmente se utiliza para fines residenciales.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Se presumen zapatas corridas.
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento y plástica sobre cercha metálica.
<b>ACABADOS</b>	
FACHADA	Pañetada parcialmente; en ladrillo a la vista parcialmente; pañetada y pintada en primer nivel.
MUROS	En bloque y ladrillo, pañetados y pintados.
DESCRIPCIÓN PISOS	En baldosa y listones de madera.
CIELO RASO	En guadua pañetada.
COCINA	De tamaño pequeño, enchapadas y con mesones en concreto.
BAÑO	De tamaño mediano, enchapados, con tres servicios y mobiliario sencillo.
PUERTAS INTERNAS	Con hojas y marcos en madera.
PUERTAS EXTERNAS	Con hojas y marcos en madera.
VENTANERIA	Interiores y exteriores con reja metálica y vidrios incoloros.
ENTREPISO	En madera y placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Mala
DISTRIBUCIÓN	Veinticuatro habitaciones, siete baños, dos cocinas, zona de ropas y dos terrazas.
EDAD (Vetustez)	63 Años.
REMODELACIONES	No se aprecian.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 2  
Tel: 2847600 - Info: Línea 195  
[www.catastroebogota.gov.co](http://www.catastroebogota.gov.co)

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



### 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	RURAL NO PROTEGIDO	URBANO NO PROTEGIDO	TOTAL
CONSTRUCCIÓN	63	521.57	0	521.57	521.57
ENRAMADA	15	25.56	0	25.56	25.56

### 7.3. EQUIPAMIENTO COMÚNAL

No aplica

### 7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA - CONCRETO	M2	48.12
ESCALERAS	M2	3.80
ZONA DURA - BALDOSÍN	M2	9.29
ZONA DURA - ADOQUÍN	M2	8.37

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

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

### 8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor comercial del terreno se utilizó el Método Residual, el cual se define en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 de la siguiente manera:

- ARTÍCULO 4. 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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Ay. Carrera 50 No. 25 - 90  
Código postal: 111511  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 1, 2 y 3  
Tel: 2847600 - InfoLínea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





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. -

## 8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

## 8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

# 9. AVALÚO

## 9.1. VALOR DEL TERRENO

### URBANO NO PROTEGIDO

El predio objeto de valoración hace parte del Plan Parcial de Renovación Urbana -Estación Metro 26 -, adoptado mediante el Decreto 822 del 26 de diciembre de 2019. Específicamente, se encuentra localizado dentro del ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 4 (AMD-4), definida en el Artículo 15. ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD) No. 4 - ESTACIÓN PLMB Y PUESTO CENTRAL DE CONTROL EMPRESA METRO DE BOGOTÁ (EMB) -.

Para determinar el valor del suelo en el inmueble materia de avalúo, se aplicó el Método Residual con base en los usos establecidos por el artículo 15 del Decreto 822 de 2019 (Comercio y Dotacional), y la edificabilidad estipulada para la Infraestructura de Servicios a

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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





Pasajeros del Sistema Metro del Decreto Distrital 319 de 2006, por el cual se adopta el Plan Maestro de Movilidad para Bogotá Distrito Capital, adicionado por el Decreto 394 de 2019.

Se enfatiza que el AMD-4, al no hacer parte de ninguna Unidad de Actuación Urbanística (UAU), no participa del reparto de cargas y beneficios, ya que su desarrollo es independiente del Plan Parcial.

Para la aplicación del Método Residual, se tuvo en cuenta que dentro del área útil del AMD-4 se contempla construir por parte de la Empresa Metro de Bogotá (EMB) la Infraestructura de Servicios a Pasajeros del Sistema Metro, particularmente, las edificaciones de acceso a la estación del Metro y el Puesto Central de Control. Por lo anterior, se tomó como referencia la infraestructura de las estaciones existentes para el sistema Metro en varias ciudades del mundo, información que se consultó vía web en los siguientes enlaces:

- <https://www.metrovalencia.es/>
- <https://www.metro.cl/>
- <https://www.itpc.es/>
- <http://www.metro.sp.gov.br/>
- <https://www.metro.cdmx.gob.mx/>

La información recolectada contribuyó para establecer un punto de partida para la determinación y configuración del área comercial y del área dotacional (oficinas) desarrolladas en el ejercicio residual.

El AMD-4 de acuerdo con el Decreto 822 de 2019, presenta un área bruta de terreno de 31.788,74 M2, la cual se encuentra conformada por: 16.747,25 M2 para la malla vial arterial (Av. Caracas), 3.931,46 M2 para la malla vial intermedia y local (CL 24, CL 25, KR16), 5.216,53 M2 para espacio público (Control Ambiental CA-1 y CA-3, Plazoleta de la Luz, Sobranchito de Andén CL 24), y un Área Útil de 5.893,50 M2 para la infraestructura de acceso oriental y occidental, y para el Puesto Central de Control EMB.

De acuerdo con los usos establecidos para el AMD-4, la aplicación del Método Residual propone un proyecto de construcción con un área de comercio en el primer piso, un área dotacional (oficinas) en los pisos superiores, y un área de estacionamientos en sótano.

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 1

Tel: 2347600 - info: línea 195

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

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



De acuerdo con el Decreto Distrital 319 de 2006 en su artículo 61C, el AMD-4 presenta un Índice Máximo de Ocupación sobre Área Útil de 0.80, un Índice Máximo de Construcción sobre Área Útil de 4, y una Altura Máxima Permitida resultante de la correcta aplicación de los índices. La norma menciona que no se exigiran estacionamientos, pero dadas las condiciones del mercado inmobiliario de oficinas, se hace necesario cumplir con una cuota mínima de parqueaderos. Así mismo, el Decreto establece que la Tipología Edificatoria debe ser definida mediante Resolución por la Empresa Metro de Bogotá S.A.; no obstante, a la fecha aún no se ha definido. Por consiguiente, para el desarrollo del ejercicio no se tendrá en cuenta la Tipología Edificatoria. De igual manera, variables como los aislamientos y el voladizo, no se encuentran determinadas.

Con la aplicación de los Índices de Ocupación y de Construcción máximos permitidos, se obtiene un área de ocupación de 4.714,80 M2, y un área construida de 23.574,00 M2, lo que se traduce en una altura resultante de 5 pisos. Al área útil establecida se le realiza el descuento del área de antejardín de 5 metros por la KR 16 (vía local), obteniendo un área máxima ocupable en primer piso de 5.405,82 M2, área mayor a la determinada por la aplicación del Índice de Ocupación. Por lo tanto, se adopta como área a ocupar 4.714,80 M2.

Como área construida en primer piso se tiene un valor de 4.714,80 M2, que, al no existir área definida para el voladizo, se replica para los pisos 2 a 5, obteniendo así un Área Total Construida (ATC) de 23.574,00 M2.

ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO	AMD - 4	
ÁREA ÚTIL (m²)	5.393,50	
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL</b>		
Índice Máximo de Ocupación (sobre área útil)	0,80	4.714,80
Índice Máximo de Construcción (sobre área útil)	4,0	23.574,00
Tipología edificatoria		SAI
Aislamientos	0,0	0,00
Antejardín (5 M sobre vías locales)	5,0	487,68
Área máxima ocupable en primer piso descontando y antejardín		5.405,82
Área Ocupada en Planta Adoptada		4.714,80
Altura Máxima Permitida (Pisos)		RESULTANTE
Altura Máxima Adoptada (Pisos)		5,0
Área construida en primer piso		4.714,80
Área de voladizo	N/A	0,00
Área construida segundo a quinto piso	4	18.859,20
Área total construida (m²)		23.574,00

*Cálculos de la técnica residual.*

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30, No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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



El área de puntos fijos se ha determinado en un 10% del ATC, con un área de circulaciones adicionales para los pisos 2 a 5 (área dotacional) del 15%, mientras que el área de circulaciones adicionales para el piso 1 (área de comercio) se ha establecido en 48%.

El área establecida para puntos fijos y circulaciones adicionales del piso 1 (área de comercio) suma un total del 58% del ATC del primer piso, como resultado del análisis de las áreas comerciales existentes en los sistemas de Metro consultados, en donde la prioridad no es la actividad comercial, sino el tránsito de personas para el ingreso y salida de la estación. La asignación de este porcentaje se sustenta adicionalmente en el estudio realizado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RENOBO) en varias superficies comerciales de la ciudad, en donde se determinó el porcentaje del área comercial con respecto al área construida. En dicho ejercicio se obtuvo una relación del 42% en promedio, cifra que muestra que el área comercial es inferior al área destinada para las circulaciones y puntos fijos.

Centro Comercial	Nivel	Área Construida	Área Vendible	No. Locales	% Área Comercial
Unicentro	1	89.034	46.308	300	52%
Bulevar Niza	1	90.444	33.700	198	37%
Hacienda Santa Barbara	1	87.439	36.400	318	42%
Plaza de la Américas	1	89.534	42.579	341	48%
Salitre Plaza	1	85.235	29.000	248	34%
Blma	3	44.000	29.458	117	67%
Alamos	3	29.900	17.729		59%
Palatino	1	33.400	11.715	84	35%
Tintal Plaza	2	34.500	18.500	219	54%
Santa Ana	1	52.900	13.280	47	25%
Portal de la 80	2	87.000	36.000	324	41%
Santa Fé	1	215.283	69.710	485	32%
Plaza Imperial	2	138.377	47.483		34%
Gran Estación	1	125.000	45.800	365	37%
San Martín	2	50.500	36.000	104	71%
Hayuelos	2	47.500	12.000	262	25%
Ceñtro Mayor	2	248.000	102.000	449	41%
Titán Plaza	2	157.973	54.204	240	34%
Plaza Central	3	205.000	75.000	340	37%
Ventura (Soacha)	3	103.320	49.000	250	47%
La colina	3	200.000	64.000		32%
Promedio					42%

*Estudio de la ERU sobre áreas comerciales.*

Así las cosas, resultó un área total de 2.357,40 M2 para puntos fijos, y un área total de 5.091,98 M2 para áreas de circulación tanto en el área comercial como en el área dotacional (oficinas).

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carreró 50 No. 25 - 90

Código postal: 111511

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 2

Tel: 2347600 - Info: línea 195

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

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



El área de Equipamiento Comunal Privado se estableció de acuerdo con el Documento Técnico de Soporte (DTS) del PPRU - Estación Metro 26 -. Las áreas requeridas para usos diferentes a vivienda deben cumplir la proporción de 10 M2 por cada 120 M2 del área neta de construcción en el uso. Por lo tanto, se asigna un área de 199,07 M2 de equipamiento comunal cubierto, y 1.128,06 M2 de zonas verdes recreativas, las cuales serán ubicadas en la cubierta de la construcción.

Al descontar las áreas establecidas para puntos fijos, circulaciones, y equipamiento comunal cubierto, se obtiene el área vendible: 1.781,15 M2 para comercio, y 14.144,40 M2 para el área dotacional (oficinas).

Puntos Fijos (% del área total Construida)	10%	2.357,40
Circulación Adicional Piso 1 (% del área total Construida Piso 1)	48%	2.263,10
Circulación Adicional Oficina (% del área total Construida Pisos superiores)	15%	2.828,88
Área total construida antes de equipamiento comunal privado		23.574,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		31,60%
Área construida menos puntos fijos, circulaciones y equipamiento construido.		15.925,55
Equipamiento exigido construido en el primer piso		199,07
ÁREA VENDIBLE COMERCIO (m <sup>2</sup> )		1.781,15
ÁREA PARA PARQUEADEROS CUBIERTOS EN 1er PISO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINA (m <sup>2</sup> )		14.144,40
Área base para el cálculo del índice de construcción	2,7	15.925,55
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m <sup>2</sup> )		15.925,55
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equipamiento comunal exigido en Comercio	0,083	148,43
Equipamiento destinado a estacionamientos adicionales para visitantes	0%	0,00
Equipamiento destinado a áreas verdes recreativas (100% cubierta)	85%	126,16
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	15%	22,20
Equipamiento comunal exigido para Dotacional	0,083	1.178,70
Equipamiento destinado a estacionamientos adicionales para visitantes	0%	0,00
Equipamiento destinado a áreas verdes recreativas (100% cubierta)	85%	1.001,90
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	15%	176,81
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		199,07

*Cálculos de la técnica residual.*

Se determinó la existencia de estacionamientos para el área dotacional (oficinas) teniendo en cuenta que allí funcionará el área administrativa.

La exigencia de estacionamientos privados se planteó con base en el análisis inmobiliario de oficinas con áreas de 200 M2 a 1.300 M2, que corresponden al producto a desarrollar en el uso

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: 2347500 - Info: línea 195

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

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



dotacional. Pese a que la norma aplicable no lo exige, el acceso a los estacionamientos hace más atractiva la oferta de oficinas en comparación con las que no tienen posibilidad de dicho servicio. Adicionalmente, no se encontró en el mercado inmobiliario un proyecto de oficinas en venta sin acceso a parqueaderos.

El análisis de la cantidad de estacionamientos ofrecidos por oficina tuvo como resultado que por cada 100 M2 de área privada, la tendencia conducía a un parqueadero. Esto se traduce en un total de 141,44 unidades para el área vendible del uso dotacional (oficinas), adoptando un total de 142 estacionamientos.

No se contemplaron estacionamientos para el área comercial, dado que se consideró que los locales de la - Estación Metro 26 - tendrán un tipo de comercio de escala vecinal orientado para el tránsito de personas, y no un tipo de comercio enfocado para un consumidor que requiera de estacionamiento mientras realiza sus compras.

La ubicación de los estacionamientos se proyectó en un sótano, que a razón de 22,50 M2 por unidad, requiere un total de 3.195,00 M2 construidos. Esta área es inferior a la ocupada en planta.

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
Parqueaderos privados para Comercio (Unidades)	0	0,0
Parqueaderos privados para Oficinas (Unidades) - 1 x cada 100 m <sup>2</sup>	141,444	142,0
<b>TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS POR MERCADO (Unidades)</b>		<b>142,0</b>
Cantidad de parqueaderos planteados en Sótano a razón de m <sup>2</sup> por unidad	17,5	142
Área de parqueaderos construidos en sótano a razón de 22,5 m <sup>2</sup> por unidad	22,5	3.195
Cantidad de Sótanos		1,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES (Unidades)		0,00
<b>TOTAL PARQUEADEROS CONSTRUIDOS</b>		<b>142,00</b>
Total área ocupada en sótanos		3.195,00

*Cálculo de estacionamientos.*

En consecuencia, el área total construida para 5 pisos es de 23.574,00 M2, y de 3.195 M2 para el sótano, con un área vendible para el uso comercial de 1.781,15 M2, y de 14.144,40 M2 para el uso dotacional (oficinas).

Para establecer el valor de venta de los productos inmobiliarios propuestos, tanto para el área comercial como para el área dotacional (oficinas), se realizó un estudio inmobiliario para determinar el valor unitario en el mercado.

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 1

Tel: 2347600 - Info. Línea 195

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

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



Para el área comercial, se contó con la información de 3 ofertas de locales comerciales en proyectos cercanos; ofertas localizadas en la zona de la AK 7 con CL 24, y en la zona de la AK 10 con CL 72. Las ofertas presentan un valor promedio de \$15.764.284 por M2, con un límite superior de \$16.124.381 por M2, y un límite inferior de \$15.404.187 por M2. Así mismo, presentan áreas privadas desde los 112 M2 hasta los 232,74 M2.

Del análisis del área comercial en las estaciones de los sistemas de Metro consultados en varias ciudades, se encontró concordancia con el área de los locales comerciales de los datos investigados. El tránsito de personas en el sector de las ofertas podría asemejarse con el volumen de transeúntes esperado en la - Estación Metro 26 -. Sin embargo, se consideró que la escala del tipo de comercio a desarrollar en los locales de las ofertas es mayor a la escala que podría adelantarse en el área comercial de la Estación. Lo anterior en consonancia con lo observado en los sistemas de Metro consultados, en donde predomina un tipo de comercio de escala vecinal, como panaderías, cafeterías, bares, quioscos de prensa, restaurantes, tiendas para productos varios, entre otros.

Por lo anterior, se adopta un valor unitario de venta para el área comercial que tiende al límite inferior, equivalente a \$15.405.000 (ver anexo del estudio de mercado).

No.	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA (\$)	NÚMERO DE GARAJES	VALOR POR CADA GARAJE	VALOR GARAJES	VALOR DEPURADO (\$)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	V/R M2 INTEGRAL (\$)
1	KR 10 72 62 - IMPRESA TORRE EMPRESARIAL	\$ 3.800.000.000	1	\$ -	\$ 40.000.000	\$ 3.760.000.000	232,74	\$ 16.155.367
2	CL 24 7 43 - EDIFICIO 7-24	\$ 1.970.000.000	1	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000	\$ 1.930.000.000	123,00	\$ 15.691.057
3	CL 24 7 43 - EDIFICIO 7-24	\$ 1.810.000.000	2	\$ 40.000.000	\$ 80.000.000	\$ 1.730.000.000	112,00	\$ 15.446.429

PROMEDIO	\$ 15.764.284
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 360.097
COEFICIENTE	2,28%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 16.124.381
LÍMITE INFERIOR	\$ 15.404.187
VALOR ADOPTADO	\$ 15.405.000

*Estudio de mercado de locales comerciales.*

Para el área dotacional, se propone un producto inmobiliario de oficinas en espacio abierto característico de las entidades públicas, en áreas grandes, con acabados básicos, con poca oferta de servicios comunales y acceso limitado a los estacionamientos. En consecuencia, se

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 2  
Tel: 2347500 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroentinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroentinea.catastrobogota.gov.co)





analizó una muestra de 5 oficinas localizadas en la zona de la CL 126 con KR 7, y en el sector de la AC 26 con KR 69. Los datos presentan un valor promedio de \$10.243.805 por M2, con un límite superior de \$10.809.639 por M2, y un límite inferior de \$9.677.971 por M2. Presentan áreas privadas desde los 249 M2 hasta los 674,00 M2.

Al apreciar las características de las oficinas en oferta, estas se encuentran en edificaciones que ofrecen numerosos servicios comunales como valor agregado. Por lo tanto, teniendo en cuenta que el producto inmobiliario a desarrollar en la -Estación Metro 26- se encuentra orientado para la administración pública, en donde los servicios comunales son básicos, se adopta un valor unitario de venta para el área dotacional cercano al límite inferior, equivalente a \$9.678.000 (ver anexo del estudio de mercado).

No.	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA (\$)	%NEG.	VALOR NEG (\$)	NÚMERO DE GARAJES	VALOR POR CADA GARAJE	VALOR GARAJES	VALOR DEPURADO (\$)	ÁREA PRIVADA (M2)	VALOR M2 INTEGRAL (\$)
1	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 2.820.000.000	0,0%	\$ 2.820.000.000	3	\$ 40.000.000	\$ 120.000.000	\$ 2.700.000.000	265,55	\$ 10.167.577
2	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 2.885.201.000	0,0%	\$ 2.885.201.000	5	\$ 40.000.000	\$ 200.000.000	\$ 2.685.201.000	249,00	\$ 10.782.949
3	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 3.977.591.000	0,0%	\$ 3.977.591.000	7	\$ 40.000.000	\$ 280.000.000	\$ 3.697.591.000	369,00	\$ 10.020.573
4	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 3.144.096.000	0,0%	\$ 3.144.096.000	6	\$ 40.000.000	\$ 240.000.000	\$ 2.904.096.000	269,00	\$ 10.795.896
5	AC 26 49 76 - CENTRO EMPRESARIAL ELEMENTO	\$ 6.850.000.000	0,0%	\$ 6.850.000.000	12	\$ 10.000.000	\$ 480.000.000	\$ 6.370.000.000	674,00	\$ 9.451.039

PROMEDIO	\$ 10.243.805
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 565.834
COEFICIENTE	5,52%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 10.809.639
LÍMITE INFERIOR	\$ 9.677.971
VALOR M2 ADOPTADO	\$ 9.678.000

ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M <sup>2</sup> DE COMERCIO (NO INCLUYE PARQUEADERO)	\$ 15.405.000,00
VALOR M <sup>2</sup> DE OFICINA (NO INCLUYE PARQUEADERO)	\$ 9.678.000,00
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>\$ 164.328.057.330,00</b>

*Estudio de mercado de oficinas y cifras de ventas.*

El costo directo unitario de construcción incluyendo el sótano fue determinado por la UAECD; para un prototipo de -Edificio inteligente de 5 pisos de altura, más sótano, con terraza verde, oficinas en espacio abierto, con adecuación comercial en primer piso-, por un valor de \$2.272.996,94 por M2.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111511

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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





**UAECD**  
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 252  
RT No RT 997

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	\$ 2.272.996,94
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL	\$ -
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEADERO EN PRIMER NIVEL	\$ -
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS USO PRINCIPAL</b>	<b>\$ 60.845.855.028,08</b>

*Costos directos.*

El total de costos indirectos se estableció en \$31.196.669.250,28, el cual incluye conceptos como el cargo fijo de la licencia de construcción, la expedición de la licencia, los honorarios del proyecto, los costos financieros, entre otros. No se tiene en cuenta el costo de la licencia de urbanismo, al considerar que el terreno en donde se localiza el área útil del AMD-4 ya se encuentra urbanizado.

Se descontó el costo total de demolición de las construcciones existentes, monto equivalente a \$802.465.116. Esto se estimó con base en el costo unitario de demolición publicado por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y el área total construida de cada uno de los inmuebles ubicados dentro del área útil del AMD-4.

El porcentaje de utilidad para el proyecto se estableció de acuerdo con los usos a desarrollar: 20% para el área comercial y 18% para el área dotacional, correspondientes a la práctica económica de este tipo de proyectos.

**CONCLUSIÓN:** Una vez desarrollado el ejercicio mediante el Método Residual, se obtiene un valor de \$42.157.711.649,64, correspondiente al valor total del terreno útil del AMD-4, lo que se traduce en un valor de \$7.153.000 por M2 de terreno.

A continuación se muestra el resultado final de la tasación del terreno:

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

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





ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 1.825.375.650,84
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 2.071.704,32
LICENCIA - CURADURIA		\$ 190.361.053,04
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 1.643.280.573,30
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 6.084.585.502,81
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,00%	\$ 1.880.017.360,73
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 4.108.201.433,25
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 3.042.292.751,40
COSTOS FINANCIEROS	4,07%	\$ 6.688.176.384,69
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 4.929.841.719,90
COSTO DE DEMOLICIÓN		\$ 802.465.116,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 31.196.669.250,28
TOTAL COSTOS		\$ 92.042.524.278,36
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		56,01%
UTILIDAD COMERCIO	20,00%	\$ 5.487.710.826,00
UTILIDAD OFICINA	18,00%	\$ 24.640.110.576,00
VALOR TOTAL DE TERRENO		\$ 42.157.711.649,64
<b>VALOR COMERCIAL M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$ 7.153.000</b>

*Análisis de costos indirectos y valor adoptado.*

## 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Se empleó el Método de Costo de Reposición. Dicha técnica busca establecer el valor comercial del bien objeto de ayalúo o de una edificación semejante a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, y restarle la depreciación acumulada. Para ello se utilizó la siguiente fórmula:

$$V_c = (C_t - D) + V_t$$

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = Valor del terreno

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2847600 - Info: línea 195

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

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



La depreciación es la porción de 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.

Para este caso se definió 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 edificación (Ver Anexo de Tipologías Constructivas). Tal costo total de reposición fue 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	521.57	63	100	63.00%	3.5	67.35%	\$1,005,535.50	\$1,493,000.00	\$487,000.00
ENRAMADA	25.56	15	35	42.86%	3.5	53.58%	\$82,513.20	\$154,000.00	\$71,000.00

NOTA: El 27 de junio de 2023 no se permitió el acceso al interior de la edificación, así que se tomaron imágenes de la fachada y los entornos del inmueble (Véase Acta de Reunión Anexa). Por consiguiente, en el presente avalúo se tuvieron en cuenta el material fotográfico interno del predio capturado en la visita técnica del 1 de agosto de 2022 y las fotos suministradas por la Empresa Metro de Bogotá (EMB) en la Solicitud de Elaboración del 8 de junio de 2023, con Radicado EXTS23-0002647.

**9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES**

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

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 - Info. Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





elaborados por la UAECD (Ver Anexo de Tipologías Constructivas). La depreciación aplicada correspondió al Factor de Heidecke por estado de conservación.

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA - CONCRETO	M2	3.5	33.20%	\$102,920.00	\$310,000.00	\$207,000.00
ESCALERAS	M2	3.5	33.20%	\$56,772.00	\$171,000.00	\$114,000.00
ZONA DURA - BALDOSÍN	M2	3.5	33.20%	\$126,492.00	\$381,000.00	\$255,000.00
ZONA DURA - ADOQUÍN	M2	3.5	33.20%	\$122,176.00	\$368,000.00	\$246,000.00

NOTA: El 27 de junio de 2023 no se permitió el acceso al interior de la edificación, así que se tomaron imágenes de la fachada y los entornos del inmueble (Véase Acta de Reunión Anexa). Por consiguiente, en el presente avalúo se tuvieron en cuenta el material fotográfico interno del predio capturado en la visita técnica del 1 de agosto de 2022 y las fotos suministradas por la Empresa Metro de Bogotá (EMB) en la Solicitud de Elaboración del 8 de junio de 2023, con Radicado EXTS23-0002647.

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

En la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la estimación del valor comercial del inmueble, como elementos de tipo económico,

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

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



jurídico, de normatividad urbana y físicos.

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

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

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

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

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

Las edades de las construcciones del inmueble materia de estudio fueron tomadas del Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC).

El 27 de junio de 2023 no se permitió el acceso al interior de la edificación, así que se tomaron imágenes de la fachada y los entornos del inmueble (Véase Acta de Reunión Anexa). Por consiguiente, en el presente avalúo se tuvieron en cuenta el material fotográfico interno del predio capturado en la visita técnica del 1 de agosto de 2022 y las fotos suministradas por la Empresa Metro de Bogotá (EMB) en la Solicitud de Elaboración del 8 de junio de 2023, con Radicado EXTS23-0002647.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Nº Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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



### 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 24 15 06

CHIP: AAA0072LUBR

ITEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	244.61	\$7,153,000	\$1,749,695,330
CONSTRUCCIÓN	M2	521.57	\$487,000	\$254,004,590
ENRAMADA	M2	25.56	\$71,000	\$1,814,760
ZONA DURA - CONCRETO	M2	48.12	\$207,000	\$9,960,840
ESCALERAS	M2	3.80	\$114,000	\$433,200
ZONA DURA - BALDOSIN	M2	9.29	\$255,000	\$2,368,950
ZONA DURA - ADOQUIN	M2	8.37	\$246,000	\$2,059,020
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$2,020,336,690</b>

SON: DOS MIL VEINTE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 19 de Julio de 2023

Elaboró:

Signed by JORGE EDUARDO FORERO TORRES  
Date: 2023/06/03 14:28:12 COT

**JORGE EDUARDO FORERO TORRES**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-1033759954

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ

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

Anexos:

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

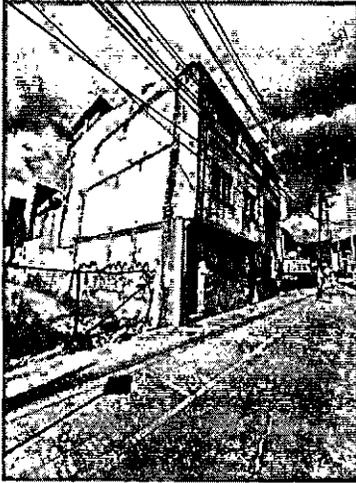
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 2  
Tel: 2847600 - Info: línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

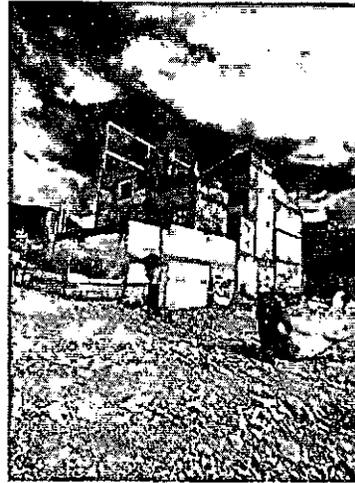


**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-558218	<b>Nomenclatura:</b> CL 24 15 06	
<b>Código Sector:</b> 006103030400000000	<b>Barrio:</b> SANTA FE	<b>Fecha Visita:</b> 27-JUN-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 252	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> RT 997



Fachada actual



Vista lateral del predio



Fachada en agosto de 2022



Acceso a edificación

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90,  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 3347600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-558218	<b>Nomenclatura:</b> CL 24 15 06	
<b>Código Sector:</b> 006103030400000000	<b>Barrio:</b> SANTA FE	<b>Fecha Visita:</b> 27-JUN-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 252	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> RT 997



Sala



Baño



Cocina



Alcoba

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-558218	<b>Nomenclatura:</b> CL 24 15 06	
<b>Código Sector:</b> 006103030400000000	<b>Barrio:</b> SANTA FE	<b>Fecha Visita:</b> 27-JUN-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 252	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> RT 997



Habitación



Escaleras a tercer piso



Sala



Espacio abierto

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 - Infoc línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**UAECD**  
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 252  
RT N° RT 997

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-558218	<b>Nomenclatura:</b> CL 24 15 06	
<b>Código Sector:</b> 006103030400000000	<b>Barrio:</b> SANTA FE	<b>Fecha Visita:</b> 27-JUN-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 252	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> RT 997



Habitación



Habitación



Habitación



Cocina

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 80 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Ind: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlínea.catastrobogota.gov.co

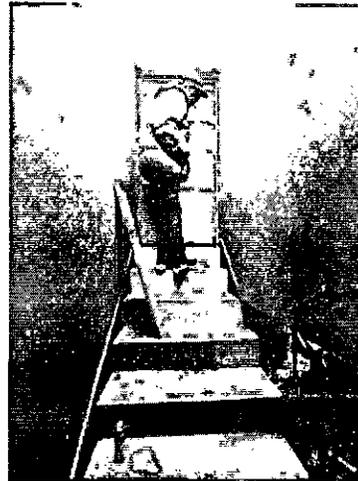


**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

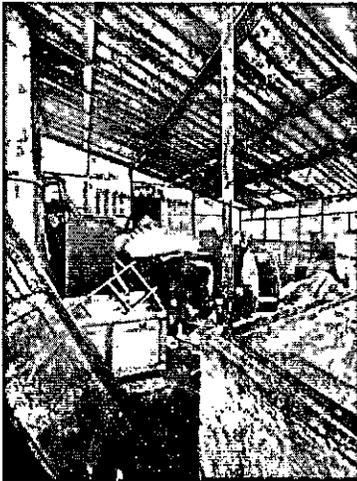
<b>Radicación:</b> 2023-558218	<b>Nomenclatura:</b> CL 24 15 06	
<b>Código Sector:</b> 006103030400000000	<b>Barrio:</b> SANTA FE	<b>Fecha Visita:</b> 27-JUN-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 252	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> RT 997



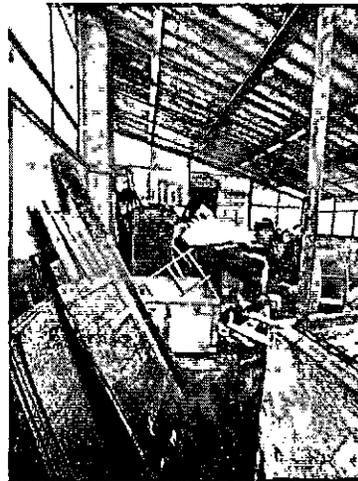
**Baño**



**Escaleras a Enramada**



**Enramada**



**Enramada**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 50 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 2847600 - Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co  
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-558218	<b>Nomenclatura:</b> CL 24 15 06	
<b>Código Sector:</b> 006103030400000000	<b>Barrio:</b> SANTA FE	<b>Fecha Visita:</b> 27-JUN-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 252	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> RT 997



**Zona Dura y Escaleras de Concreto**



**Zona Dura en Baldosín**

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 90 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 27 - Torre B Pisos 2  
Tel: 2347600 - info: línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

**ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA DE TRES PISOS CON ESTRUCTURA EN CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA Y ACABADOS TIPO DEL SECTOR.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 9,687,279.30
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 22,329,468.36
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 55,520,676.33
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 41,467,838.41
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 4,087,810.31
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 5,512,645.41
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 18,392,778.99
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 2,778,534.41
9	CUBIERTA	\$ 13,556,919.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 22,395,137.96
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 19,696,865.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 11,829,975.04
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 7,105,501.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 881,154.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 10,362,643.60
16	CERRAJERÍA	\$ 928,486.00
17	EXTERIORES	\$ 5,891,547.72
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 5,812,841.28
19	PERSONAL	\$ 97,676,985.00
COSTO DIRECTO		\$ 355,915,087.11
COSTO UNITARIO I		\$ 1,333,015.31
COSTO UNITARIO II		\$ 159,961.84
COSTO TOTAL		\$ 1,492,977.14
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 1,493,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos

Tel: 2347500 - info: línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





**UAECD**  
Catastro Bogotá

# INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

N° 2023 - 252

RT N° RT 997

## DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

### ENRAMADA.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 410,785.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 24,873.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 2,492,697.50
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 117,920.00
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	\$ 297,415.28
19	PERSONAL	\$ 499,372.50
COSTO DIRECTO		\$ 3,843,063.28
COSTO UNITARIO I		\$ 153,722.53
COSTO UNITARIO II		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 153,722.53
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 154,000.00

### 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: 2547600 - InfoLínea 195

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

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





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL**  
N° 2023 - 252  
RT N° RT 997

**ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

**ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES**

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
ZONÁ 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 II		\$ 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 Pisos  
Tel: 2347600 - Info: línea 199  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

ZONA DURA EN ADOQUÍN.

### Presupuesto de Obra por Capítulos

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5.912.200,00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 9.971.062,50
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 55.016.675,00
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ -
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16	CERRAJERÍA	\$ -
17	EXTERIORES	\$ 25.659.185,81
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 5.591.036,13
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 12.933.324,00
COSTO DIRECTO		\$ 115.083.483,43
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 328.809,95
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 39.457,19
COSTO TOTAL		\$ 368.267,15
<b>TOTAL REDONDEADO SUGERIDO</b>		<b>\$ 368.000,00</b>

## DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

ZONA DURA EN BALDOSÍN.

### Presupuesto de Obra por Capítulos

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5.912.200,00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 9.971.062,50
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 55.016.675,00
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ -
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 22.596.864,50
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15	PINTURAS Y ESTUCCO	\$ -
16	CERRAJERÍA	\$ -
17	EXTERIORES	\$ 6.331.485,81
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 6.268.942,06
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 12.933.324,00
COSTO DIRECTO		\$ 119.030.553,87
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 340.087,30
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 40.810,48
COSTO TOTAL		\$ 380.897,77
<b>TOTAL REDONDEADO SUGERIDO</b>		<b>\$ 381.000,00</b>

**ESCALERAS EN CONCRETO**

CÓDIGO	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1		Materiales			
1.1	m	Tablón de madera de pino, de 20x7,2 cm.	0,750	\$ 8.366,76	\$ 6.275,07
1.2	m²	Sistema de encofrado para formación de peldaño en losas de gradería de concreto armado, con puntales y tableros de	0,200	\$ 33.162,10	\$ 6.632,42
1.3	Ud	Puntal metálico telescópico, de hasta 3 m de altura.	0,016	\$ 25.481,40	\$ 407,70
1.4	m³	Madera de pino.	0,003	\$ 453.901,00	\$ 1.361,70
1.5	kg	Puntas de acero de 20 x 100 mm.	0,040	\$ 13.341,10	\$ 533,64
1.6	l	Agente desmoldeante, a base de aceites especiales, emulsionable en agua para encofrados metálicos, fenólicos o	0,030	\$ 4.178,04	\$ 125,34
1.7	Ud	Separador homologado para losas de escalera.	3,000	\$ 149,55	\$ 448,65
1.8	kg	Acero en barras corrugadas, Grado 60 (fy=4200 kg/cm²), de varios diámetros, según NTC 2289 y ASTM A 706.	18,900	\$ 1.833,54	\$ 34.653,91
1.9	kg	Alambre galvanizado para atar, de 1,30 mm de diámetro.	0,306	\$ 2.096,46	\$ 641,52
1.10	m³	Agua.	0,052	\$ 2.858,80	\$ 148,66
1.11	m³	Arena cribada.	0,134	\$ 68.214,70	\$ 9.140,77
1.12	m³	Agregado grueso homogeneizado de tamaño máximo 12,5 mm.	0,201	\$ 49.378,70	\$ 9.925,12
1.13	kg	Cemento gris en sacos.	86,554	\$ 421,19	\$ 36.455,68
			<i>Subtotal materiales:</i>		<b>\$ 106.750,18</b>
2		Equipo			
2.1	h	Concreteira.	0,145	\$ 3.230,77	\$ 468,46
			<i>Subtotal equipo:</i>		<b>\$ 468,46</b>
3		Mano de obra			
3.1	h	Oficial 1º encofrador.	0,960	\$ 14.416,10	\$ 13.839,46
3.2	h	Ayudante encofrador.	0,960	\$ 10.745,60	\$ 10.315,78
3.3	h	Oficial 1º armador de concreto.	0,346	\$ 14.416,10	\$ 4.987,97
3.4	h	Ayudante armador de concreto.	0,366	\$ 10.745,60	\$ 3.932,89
3.5	h	Peón de obra blanca.	0,273	\$ 9.932,90	\$ 2.711,68
3.6	h	Ayudante entendido.	0,286	\$ 10.101,50	\$ 2.889,03
3.7	h	Oficial 1º cementador de concreto armado.	0,064	\$ 14.416,10	\$ 922,63
3.8	h	Ayudante cementador de concreto armado.	0,256	\$ 10.745,60	\$ 2.750,87
			<i>Subtotal mano de obra:</i>		<b>\$ 42.350,31</b>
4		Herramienta menor			
4.1	%	Herramienta menor	2,000	\$ 149.568,95	\$ 2.991,38
			<i>Costos directos (1+2+3+4):</i>		<b>\$ 152.560,33</b>
			<i>Costos indirectos (12%):</i>		<b>\$ 18.307,24</b>
			<i>Costos totales</i>		<b>\$ 170.867,57</b>
			<b>COSTO TOTAL POR M2 REDONDEADO SUGERIDO</b>		<b>\$ 171.000,00</b>

**MÉTODO RESIDUAL (Resolución 620 de 2008 - IGAC)**  
**PPRU "ESTACIÓN METRO 26" (Decreto 822 de 16/12/2019)**

<b>ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO</b>	<b>AMD - 4</b>
<b>ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>5.893,50</b>

<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL</b>		
Índice Máximo de Ocupación (sobre área útil)	0,80	4.714,80
Índice Máximo de Construcción (sobre área útil)	4,0	23.574,00
Tipología edificatoria		S/I
Aislamientos	0,0	0,00
Antejardín (5 M sobre vías locales)	5,0	487,68
Área máxima ocupable en primer piso descontando y antejardín		5.405,82
Área Ocupada en Planta Adoptada		4.714,80
Altura Máxima Permitida (Pisos)		<b>RESULTANTE</b>
Altura Máxima Adoptada (Pisos)		5,0
Área construida en primer piso		4.714,80
Área de voladizo	N/A	0,00
Área construida segundo a quinto piso.	4	18.859,20
Área total construida (m <sup>2</sup> )		23.574,00
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%	2.357,40
Circulación Adicional Piso 1 (% del área total Construida Piso 1)	48%	2.263,10
Circulación Adicional Oficina (% del área total Construida Pisos superiores)	15%	2.828,88
<b>Área total construida antes de equipamiento comunal privado</b>		<b>23.574,00</b>
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		31,60%
Área construida menos puntos fijos, circulaciones y equipamiento construido.		15.925,55
Equipamiento exigido construido en el primer piso		199,07
ÁREA VENDIBLE COMERCIO (m <sup>2</sup> )		1.781,15
ÁREA PARA PARQUEADEROS CUBIERTOS EN 1er PISO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINA (m <sup>2</sup> )		14.144,40
Área base para el cálculo del índice de construcción	2,7	15.925,55
<b>ÁREA TOTAL VENDIBLE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>15.925,55</b>

<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equipamiento comunal exigido en Comercio	0,083	148,43
Equipamiento destinado a estacionamientos adicionales para visitantes	0%	0,00
Equipamiento destinado a áreas verdes recreativas (100% cubierta)	85%	126,16
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	15%	22,26
<b>Equipamiento comunal exigido para Dotacional</b>	<b>0,083</b>	<b>1.178,70</b>
Equipamiento destinado a estacionamientos adicionales para visitantes	0%	0,00
Equipamiento destinado a áreas verdes recreativas (100% cubierta)	85%	1.001,90
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	15%	176,81
<b>Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto</b>		<b>199,07</b>

<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
Parqueaderos privados para Comercio (Unidades)	0	0,0
Parqueaderos privados para Oficinas (Unidades) - 1 x cada 100 m <sup>2</sup>	141,444	142,0
<b>TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS POR MERCADO (Unidades)</b>		<b>142,0</b>
Cantidad de parqueaderos planteados en Sótano a razón de m <sup>2</sup> por unidad	17,5	142
Área de parqueaderos construidos en sótano a razón de 22,5 m <sup>2</sup> por unidad	22,5	3.195
Cantidad de Sótanos		1,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES (Unidades)		0,00
<b>TOTAL PARQUEADEROS CONSTRUIDOS</b>		<b>142,00</b>
<b>Total área ocupada en sótanos</b>		<b>3.195,00</b>

**VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO - USO PRINCIPAL**

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA - 5 PISOS		23.574,00
SOTANO		3.195,00

**VENTAS DEL PROYECTO**

ÁREA VENDIBLE COMERCIO (m <sup>2</sup> )		1.781,15
ÁREA VENDIBLE OFICINAS (m <sup>2</sup> )		14.144,40

**ANÁLISIS DE VENTAS**

VALOR M <sup>2</sup> DE COMERCIO (NO INCLUYE PARQUEADERO)		\$ 15.405.000,00
VALOR M <sup>2</sup> DE OFICINA (NO INCLUYE PARQUEADERO)		\$ 9.678.000,00
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>\$ 164.328.057.330,00</b>

**ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL**

COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 2.272.996,94
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		\$ -
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEADERO EN PRIMER NIVEL		\$ -
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS USO PRINCIPAL</b>		<b>\$ 60.845.855.028,08</b>

**ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS**

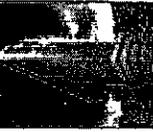
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 1.825.375.650,84
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 2.071.704,32
LICENCIA - CURADURIA		\$ 190.361.053,04
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 1.643.280.573,30
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 6.084.585.502,81
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,09%	\$ 1.880.017.360,73
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 4.108.201.433,25
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 3.042.292.751,40
COSTOS FINANCIEROS	4,07%	\$ 6.688.176.384,69
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 4.929.841.719,90
COSTO DE DEMOLICIÓN		\$ 802.465.116,00
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$ 31.196.669.250,28</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 92.042.524.278,36</b>
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		56,01%
UTILIDAD COMERCIO	20,00%	\$ 5.487.710.826,00
UTILIDAD OFICINA	18,00%	\$ 24.640.110.576,00
VALOR TOTAL DE TERRENO		\$ 42.157.711.649,64

**VALOR COMERCIAL M<sup>2</sup> TERRENO**

**\$ 7.153.000**

INVESTIGACIÓN DE MERCADO - OFERTAS DE OFICINAS NUEVAS														
Nº	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA (C)	%NEG.	VALOR NEG (C)	NÚMERO DE GARAJES	VALOR POR CADA GARAJE	VALOR GARAJES	VALOR DEPURADO (S)	ÁREA PRIVADA (M2)	V/R M2 INTEGRAL (S)	OBSERVACIONES	FUENTE	FECHA	FOTOS
1	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 2.820.000.000	0,0%	\$ 2.820.000.000	3	\$ 40.000.000	\$ 120.000.000	\$ 2.700.000.000	265,55	\$ 10.167.577	PISO 7 MEDIO EN EDIFICIO DE 14 PISOS DE ALTURA EN SANTA BÁRBARA ORIENTAL. EL EDIFICIO CUENTA CON LOBBY A DOBLE ALTURA, SALA DE CONFERENCIAS, 2 SALAS DE JUNTAS, PLAZA CAFÉ Y TERRAZA CON ÁREA DE COMIDA EN PISO 14 CON VISTA A LA CIUDAD. PRESENTA 4 ASCENSORES Y 4 SOTANOS DE PARQUEO.	CONSTRUCTORA CONSUECASA - 321266924	10/07/2023	
2	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 2.885.201.000	0,0%	\$ 2.885.201.000	5	\$ 40.000.000	\$ 200.000.000	\$ 2.685.201.000	249,00	\$ 10.783.948	PISO 12 COMPLETO EN EDIFICIO DE 14 PISOS DE ALTURA EN SANTA BÁRBARA ORIENTAL. EL EDIFICIO CUENTA CON LOBBY A DOBLE ALTURA, SALA DE CONFERENCIAS, 2 SALAS DE JUNTAS, PLAZA CAFÉ Y TERRAZA CON ÁREA DE COMIDA EN PISO 14 CON VISTA A LA CIUDAD. PRESENTA 4 ASCENSORES Y 4 SOTANOS DE PARQUEO.	ENGEL & VOLKERS - 3211417572	10/07/2023	
3	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 3.977.591.000	0,0%	\$ 3.977.591.000	7	\$ 40.000.000	\$ 280.000.000	\$ 3.697.591.000	369,00	\$ 10.020.572	PISO COMPLETO EN EDIFICIO DE 14 PISOS DE ALTURA EN SANTA BÁRBARA ORIENTAL. EL EDIFICIO CUENTA CON LOBBY A DOBLE ALTURA, SALA DE CONFERENCIAS, 2 SALAS DE JUNTAS, PLAZA CAFÉ Y TERRAZA CON ÁREA DE COMIDA EN PISO 14 CON VISTA A LA CIUDAD. PRESENTA 4 ASCENSORES Y 4 SOTANOS DE PARQUEO.	ENGEL & VOLKERS - 3211417572	10/07/2023	
4	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 3.144.096.000	0,0%	\$ 3.144.096.000	6	\$ 40.000.000	\$ 240.000.000	\$ 2.904.096.000	269,00	\$ 10.792.898	PISO 13 COMPLETO EN EDIFICIO DE 14 PISOS DE ALTURA EN SANTA BÁRBARA ORIENTAL. EL EDIFICIO CUENTA CON LOBBY A DOBLE ALTURA, SALA DE CONFERENCIAS, 2 SALAS DE JUNTAS, PLAZA CAFÉ Y TERRAZA CON ÁREA DE COMIDA EN PISO 14 CON VISTA A LA CIUDAD. PRESENTA 4 ASCENSORES Y 4 SOTANOS DE PARQUEO.	ENGEL & VOLKERS - 3211417572	10/07/2023	
5	AC 26 69 76 - CENTRO EMPRESARIAL BELMUNTO	\$ 6.850.000.000	0,0%	\$ 6.850.000.000	12	\$ 40.000.000	\$ 480.000.000	\$ 6.370.000.000	674,00	\$ 9.457.489	OFICINA EN CENTRO EMPRESARIAL BELMUNTO SOBRE LA AC 26 CUENTA CON INSTALACIONES EN SOTANO, AMPLIAS ZONAS COMUNES, SEGURIDAD, ETC	IRON HABITAD SAS - 3165256248	5/10/2022	

INVESTIGACIÓN DE MERCADO - OFERTAS DE LOCALES NUEVOS

Nº.	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA (\$)	NÚMERO DE GARAJES	VALOR POR CADA GARAJE	VALOR GARAJES	VALOR DEPURADO (\$)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	VIR MZ INTEGRAL (\$)	OBSERVACIONES	FECHA	FUENTE	FOTOS
1	KR 10 72 62 - IMPRESA TORRE EMPRESARIAL	\$ 3.800.000.000	1	\$ -	\$ 40.000.000	\$ 3.760.000.000	232,74	\$ 74.155.367	LOCAL COMERCIAL CON PARQUEADERO. CUENTA CON BUENA ILLUMINACIÓN. ESTÁ EN OBRA, CRIS, TIENE PISOS AFINADOS EN CEMENTO, TECHO ABIERTO Y PUNTOS HIDRÁULICOS	10/07/2023	ANA ZULLAGA - 3402314167	
2	CL 24 7 43 - EDIFICIO 7-24	\$ 1.970.000.000	1	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000	\$ 1.930.000.000	125,00	\$ 11.691.037	PROYECTO QUE CONSISTE EN UN EDIFICIO DE 17 PISOS PARA OFICINAS Y EN LOS PRIMEROS PISOS PARA LOCALES. PRESENTA CUATRO PISOS DE PARQUEADEROS, DOS SALONES DE CONFERENCIAS Y CUATRO ASCENSORES INTELIGENTES.	10/07/2023	ENGEL & VOLKERS - 3165266248	
3	CL 24 7 43 - EDIFICIO 7-24	\$ 1.810.000.000	2	\$ 40.000.000	\$ 80.000.000	\$ 1.730.000.000	112,00	\$ 73.446.429	PROYECTO QUE CONSISTE EN UN EDIFICIO DE 17 PISOS PARA OFICINAS Y EN LOS PRIMEROS PISOS PARA LOCALES. PRESENTA CUATRO PISOS DE PARQUEADEROS, DOS SALONES DE CONFERENCIAS Y CUATRO ASCENSORES INTELIGENTES.	10/07/2023	ENGEL & VOLKERS - 3165266248	

**DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA****EDIFICIO INTELIGENTE DE 5 PISOS DE ALTURA, MAS SÓTANO, CON TERRAZA VERDE, OFICINAS EN ESPACIO ABIERTO, CON ADECUACIÓN COMERCIAL EN PRIMER PISO.**

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	OBRAS PRELIMINARES	\$ 166.579.538,88
2	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ 1.533.318.407,95
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 29.163.074,83
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 2.292.604.076,11
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 256.207.325,52
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 720.213.943,83
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 869.974.452,89
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ 134.843.159,04
10	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ 250.414.054,83
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 180.273.863,58
12	CARPINTERÍA EN MADERA	\$ 16.700.817,60
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 940.138.307,49
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 275.298.433,74
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 108.390.360,71
16	CERRAJERÍA	\$ 6.589.130,38
17	OBRAS EXTERIORES	\$ 11.075.689,98
19	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 823.328.356,32
Valor total costo directo		\$ 8.615.112.993,67
Valor costo directo		\$ 2.272.996,94
Valor costo indirecto	12%	\$ 272.759,63
Valor directo + indirecto		\$ 2.545.756,57
<b>COSTO TOTAL REDONDEADO SUGERIDO</b>		<b>\$ 2.546.000,00</b>



PIN de Validación: b49a0abd



<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) **JORGE EDUARDO FORERO TORRES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1033759954, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Octubre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1033759954.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JORGE EDUARDO FORERO TORRES** 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 31 Oct 2018	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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 31 Oct 2018	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

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

**Alcance**

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción 31 Oct 2018	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: b49a0abd



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

#### Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

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

#### Alcance

- 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, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b49a0abd

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

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÀ DC

Dirección: KR 112F NO. 88-06 INT. 15 APTO: 102

Teléfono: 3195682949

Correo Electrónico: jorgehio93@gmail.com

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)



PIN de Validación: b49a0abd



señor(a) **JORGE EDUARDO FORERO TORRES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1033759954.

El(la) señor(a) **JORGE EDUARDO FORERO TORRES** 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**

**b49a0abd**

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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

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

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



Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

"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 elaboré 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 parágrafo 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	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

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

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

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles y/o maquinaria, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición o trasteo al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.
- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles o maquinaria. Si la actividad que se desarrolla en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

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

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

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

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

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





Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

**METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES**

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

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

**2. DAÑO EMERGENTE:** Se compone de los siguientes criterios

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

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

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

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

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

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





Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTROS CONCEPTOS			
Ingresos			
Descripción	Ingresos Mensuales	No. Vagas	Subtotal
			\$0
SUBTOTAL INGRESOS			\$0
Egresos			
Descripción	Egresos Mensuales	No. Vagas	Subtotal
			\$0
SUBTOTAL EGRESOS			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTROS CONCEPTOS			\$0

Fuente:

Nota:



Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

**ANEXO D: LUCRO CESANTE**

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Cañon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
Contrato de arrendamiento con Alber Piedrahita /Rosa Lopez Perez	\$827,803	6	\$4,966,818
SUBTOTAL INGRESOS POR MESES			\$4,966,818
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$339,083.33	6	\$2,034,500
SUBTOTAL EGRESOS POR MESES			\$2,034,500
<b>TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA</b>			<b>\$2,932,318</b>

Fuente: Contrato de arrendamiento aportado EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.) mediante oficio EXT823-0002647, radicado UAECD 2023ER17174.

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
<b>TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES</b>			<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:



Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:



Dirección	CL: 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

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

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ITEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616	1	\$1,160,000	\$1,160,000
<b>TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO</b>				<b>\$1,160,000</b>

Fuente: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capítulo 3) EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.) mediante oficio EXTS23-0002647, radicado UAECD 2023ER17174.

Nota:

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				
ITEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ITEM	Total	Valor Diario	Período a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$4,069,000	\$11,147.95	91.25	\$1,017,250
<b>TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL</b>				<b>\$1,017,250</b>

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 Julio hasta el 30 de Septiembre, se reconocerá el 25% del impuesto predial.



Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	\$213,521	\$213,521
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. Desmante de medidor. Andén en concreto o tableta.	1	\$527,012	\$527,012
<b>TOTAL GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$740,533</b>

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

Nota: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capítulo 3) EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.) mediante oficio EXTS23-0002647, radicado UAECD 2023ER17174.



Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

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

Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997
Avalúo Comercial	\$2.020,336,690		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$6,061,010
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$1,151,592
Copias (12 páginas)	12	\$4,600	\$55,200
IVA Copias (19%)	19%		\$10,488
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$131,376
Recaudo a Terceros			\$79,600
Gastos Escrituración			\$7,423,578
Porcentaje a aplicar	100%		\$7,423,578
<b>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$7,423,578</b>
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	1.104%		\$22,304,517
Sistematización y Conservación documental	2%		\$446,090
Porcentaje a aplicar	100%		\$22,750,607
<b>Total Gastos Registro</b>			<b>\$22,750,607</b>
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$20,203,367
Porcentaje a aplicar	100%		\$20,203,367
Costos Administrativos	100%	\$25,400	\$25,400
<b>Total Gastos Beneficencia</b>			<b>\$20,228,767</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$50,402,952</b>

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

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, párrafo 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: 2147600 - Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co  
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

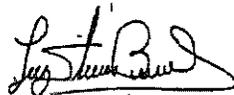


Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico.	RT 997

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

ITEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$2,020,336,690
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$2,020,336,690</b>
DAÑO EMERGENTE	\$53,320,735
LUCRO CESANTE	\$2,932,318
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$56,253,053</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$2,076,589,743</b>
SON: DOS MIL SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 19 de Julio de 2023



Firmado digitalmente  
por LUZ STELLA

ROBANDIERO

SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Firmado digitalmente  
por MARIA  
ISABEL ORTIZ

**MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52617497

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



**UAEC D**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 252**

RT N° RT 997

Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 24 15 06	CHIP	AAA0072LUBR
Registro Topográfico	RT 997	Código Sector	006103 03 04 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050C01272254
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$50,402,952
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$740,533
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$1,160,000
2.4 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$1,017,250
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
<b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>			<b>\$53,320,735</b>
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$2,932,318
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos			\$0
<b>AVALÚO LUCRO CESANTE</b>			<b>\$2,932,318</b>
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$56,253,053
SON:	CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CINCUENTA 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. (EMB S.A.), por lo tanto, la UAEC D 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: 19 de Julio de 2023

Elaboró:

*Leidy M. Cañón V.*

Firmado digitalmente por Leidy M. Cañón V.

**LEIDY MARGIORET CAÑÓN VARGAS**

PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-53007687

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ

**MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52617497

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Ay. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 14 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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

05-01-FR-07





PIN de Validación: aa0a0a64



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52617497. El(la) señor(a) **MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa0a0a64**

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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: aa0a0a64



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



### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Derechos deportivos, espectro radiopelétrico, secretos empresariales, nombres comerciales, fondo de comercio, marcas, patentes, derechos autor, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA  
Dirección: CARRERA 2 ESTE #2-18 CASA 23  
Teléfono: (+57)3114770992  
Correo Electrónico: miof67@gmail.com

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

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



PIN de Validación: aa0a0a64



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

#### Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

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

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa0a0a64



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, 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, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3da0add



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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: b3da0add



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



**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
16 Jun 2017

Regimèn  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 5B # 74 26

Teléfono: 3002038872

Correo Electrónico: leidycaonvargas@hotmail.com

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

Administrador de Empresas - Corporación Universitaria Unitec.

Especialista en Avaluos - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b3da0add**



PIN de Validación: b3da0add



**Categoría 5 Edificaciones de Conservación, Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
16 Jun 2017

Regimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
16 Jun 2017

Regimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
16 Jun 2017

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
16 Jun 2017

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3da0add



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 16 Jun 2017	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 16 Jun 2017	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

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

**Alcance**

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción 16 Jun 2017	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: b49a0abd



señor(a) **JORGE EDUARDO FORERO TORRES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1033759954.

El(la) señor(a) **JORGE EDUARDO FORERO TORRES** 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**

**b49a0abd**

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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación. b49a0abd



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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: KR 112F NO. 88-06 INT. 15 APTO. 102  
Teléfono: 3195682949  
Correo Electrónico: jorgehio93@gmail.com

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)



PIN de Validación: b49a0abd



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

#### Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

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

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción  
31 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b49a0abd



<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) **JORGE EDUARDO FORERO TORRES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1033759954, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Octubre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-1033759954**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JORGE EDUARDO FORERO TORRES** 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 31 Oct 2018	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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 31 Oct 2018	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

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

**Alcance**

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

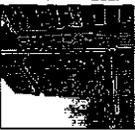
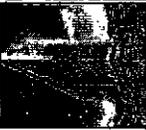
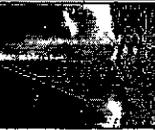
Fecha de inscripción 31 Oct 2018	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

### DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

**EDIFICIO INTELIGENTE DE 5 PISOS DE ALTURA, MAS SÓTANO, CON TERRAZA VERDE, OFICINAS EN ESPACIO ABIERTO, CON ADECUACIÓN COMERCIAL EN PRIMER PISO.**

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	OBRAS PRELIMINARES	\$ 166.579.538,88
2	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ 1.533.318.407,95
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 29.163.074,83
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 2.292.604.076,11
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 256.207.325,52
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 720.213.943,83
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 869.974.452,89
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$
9	CUBIERTAS	\$ 134.843.159,04
10	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ 250.414.054,83
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 180.273.863,58
12	CARPINTERÍA EN MADERA	\$ 16.700.817,60
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 940.138.307,49
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 275.298.433,74
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 108.390.360,71
16	CERRAJERÍA	\$ 6.589.130,38
17	OBRAS EXTERIORES	\$ 11.075.689,98
19	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 823.328.356,32
Valor total costo directo		\$ 8.615.112.993,67
Valor costo directo		\$ 2.272.996,94
Valor costo indirecto	12%	\$ 272.759,63
Valor directo + indirecto		\$ 2.545.756,57
<b>COSTO TOTAL REDONDEADO SUGERIDO</b>		<b>\$ 2.546.000,00</b>

INVESTIGACIÓN DE MERCADO - OFERTAS DE LOCALES NUEVOS

Nº.	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA (\$)	NÚMERO DE GARAJES	VALOR POR CADA GARAJE	VALOR GARAJES	VALOR DEPURADO (\$)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	VIR M2 INTEGRAL (\$)	OBSERVACIONES	FECHA	FUENTE	FOTOS
1	KR 10 72 62 - IMPRESA TORRE EMPRESARIAL	\$ 3.800.000.000	1	\$ -	\$ 40.000.000	\$ 3.760.000.000	232,74	\$ 76.155.367	LOCAL COMERCIAL CON PARQUEADERO. CUENTA CON BUENA ILLUMINACIÓN. ESTÁ EN OBRA GRIS, TIENE PISOS AFINADOS EN CEMENTO, TECHO ABIERTO Y PUNTOS HIDRÁULICOS.	10/07/2023	ANA ZULUAGA - 3202334767	
2	CL 24 7 43 - EDIFICIO 7-24	\$ 1.970.000.000	1	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000	\$ 1.930.000.000	123,00	\$ 15.697.057	PROYECTO QUE CONSISTE EN UN EDIFICIO DE 17 PISOS PARA OFICINAS Y EN LOS PRIMEROS PISOS PARA LOCALES. PRESENTA CUATRO PISOS DE PARQUEADEROS, DOS SALONES DE CONFERENCIAS Y CUATRO ASCENSORES INTELIGENTES.	10/07/2023	ENGEL & VOLKERS - 3162566248	
3	CL 24 7 43 - EDIFICIO 7-24	\$ 1.810.000.000	2	\$ 40.000.000	\$ 80.000.000	\$ 1.730.000.000	117,00	\$ 15.446.429	PROYECTO QUE CONSISTE EN UN EDIFICIO DE 17 PISOS PARA OFICINAS Y EN LOS PRIMEROS PISOS PARA LOCALES. PRESENTA CUATRO PISOS DE PARQUEADEROS, DOS SALONES DE CONFERENCIAS Y CUATRO ASCENSORES INTELIGENTES.	10/07/2023	ENGEL & VOLKERS - 3162566248	

INVESTIGACIÓN DE MERCADO - OFERTAS DE OFICINAS NUEVAS

Nº	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA (\$)	%NEG.	VALOR NEG (\$)	NÚMERO DE GARAJES	VALOR POR CADA GARAJE	VALOR GARAJES	VALOR DEPORADO (\$)	ÁREA PRIVADA (M2)	VIR M2 INTEGRAL (\$)	OBSERVACIONES	PUENTE	FECHA	FOTOS
1	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 2.820.000.000	0,0%	\$ 2.820.000.000	3	\$ 40.000.000	\$ 120.000.000	\$ 2.700.000.000	265,55	\$ 18.167.577	PISO 7 MEDIO EN EDIFICIO DE 14 PISOS DE ALTURA EN SANTA BÁRBARA ORIENTAL. EL EDIFICIO CUENTA CON LOBBY A DOBLE ALTURA, SALA DE CONFERENCIAS, 2 SALAS DE JUNTAS, PLAZA CAFÉ Y TERRAZA CON ÁREA DE COMIDA EN PISO 14 CON VISTA A LA CIUDAD. PRESENTA 4 ASCENSORES Y 4 SOTANOS DE PARQUEO.	CONSTRUCTORA CONSUCASA - 3212686004	10/07/2023	
2	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 2.885.201.000	0,0%	\$ 2.885.201.000	5	\$ 40.000.000	\$ 200.000.000	\$ 2.685.201.000	249,00	\$ 18.745.840	PISO 12 COMPLETO EN EDIFICIO DE 14 PISOS DE ALTURA EN SANTA BÁRBARA ORIENTAL. EL EDIFICIO CUENTA CON LOBBY A DOBLE ALTURA, SALA DE CONFERENCIAS, 2 SALAS DE JUNTAS, PLAZA CAFÉ Y TERRAZA CON ÁREA DE COMIDA EN PISO 14 CON VISTA A LA CIUDAD. PRESENTA 4 ASCENSORES Y 4 SOTANOS DE PARQUEO.	ENGEL & VOLKERS - 3213475722	10/07/2023	
3	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 3.977.591.000	0,0%	\$ 3.977.591.000	7	\$ 40.000.000	\$ 280.000.000	\$ 3.697.591.000	369,00	\$ 18.874.572	PISO COMPLETO EN EDIFICIO DE 14 PISOS DE ALTURA EN SANTA BÁRBARA ORIENTAL. EL EDIFICIO CUENTA CON LOBBY A DOBLE ALTURA, SALA DE CONFERENCIAS, 2 SALAS DE JUNTAS, PLAZA CAFÉ Y TERRAZA CON ÁREA DE COMIDA EN PISO 14 CON VISTA A LA CIUDAD. PRESENTA 4 ASCENSORES Y 4 SOTANOS DE PARQUEO.	ENGEL & VOLKERS - 3213475722	10/07/2023	
4	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 3.144.096.000	0,0%	\$ 3.144.096.000	6	\$ 40.000.000	\$ 240.000.000	\$ 2.904.096.000	269,00	\$ 18.795.896	PISO 13 COMPLETO EN EDIFICIO DE 14 PISOS DE ALTURA EN SANTA BÁRBARA ORIENTAL. EL EDIFICIO CUENTA CON LOBBY A DOBLE ALTURA, SALA DE CONFERENCIAS, 2 SALAS DE JUNTAS, PLAZA CAFÉ Y TERRAZA CON ÁREA DE COMIDA EN PISO 14 CON VISTA A LA CIUDAD. PRESENTA 4 ASCENSORES Y 4 SOTANOS DE PARQUEO.	ENGEL & VOLKERS - 3213475722	10/07/2023	
5	AC 36 89 76 - CENTRO EMPRESARIAL FLEJEMENTO	\$ 6.850.000.000	0,0%	\$ 6.850.000.000	12	\$ 40.000.000	\$ 480.000.000	\$ 6.370.000.000	674,00	\$ 9.491.829	OFICINA EN CENTRO EMPRESARIAL FLEJEMENTO SOBRE LA AC 26. CUENTA CON ESTACIONAMIENTO EN SOTANO, AMPLIAS ZONAS COMUNES, SEGURIDAD, ETC	PON HABITAD SAS - 3165366248	5/10/2022	

**VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO - USO PRINCIPAL**

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA - 5 PISOS		23.574,00
SOTANO		3.195,00

**VENTAS DEL PROYECTO**

ÁREA VENDIBLE COMERCIO (m <sup>2</sup> )		1.781,15
ÁREA VENDIBLE OFICINAS (m <sup>2</sup> )		14.144,40

**ANÁLISIS DE VENTAS**

VALOR M <sup>2</sup> DE COMERCIO (NO INCLUYE PARQUEADERO)		\$ 15.405.000,00
VALOR M <sup>2</sup> DE OFICINA (NO INCLUYE PARQUEADERO)		\$ 9.678.000,00
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>\$ 164.328.057.330,00</b>

**ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL**

COSTO DIRECTO POR M <sup>2</sup> CONSTRUCCION		\$ 2.272.996,94
COSTOS DIRECTO M <sup>2</sup> SOTANO ADICIONAL		\$ -
COSTOS DIRECTO M <sup>2</sup> PLACA DE PARQUEADERO EN PRIMER NIVEL		\$ -
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS USO PRINCIPAL</b>		<b>\$ 60.845.855.028,08</b>

**ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS**

IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 1.825.375.650,84
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 2.071.704,32
LICENCIA - CURADURIA		\$ 190.361.053,04
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 1.643.280.573,30
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 6.084.585.502,81
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,09%	\$ 1.880.017.360,73
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 4.108.201.433,25
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 3.042.292.751,40
COSTOS FINANCIEROS	4,07%	\$ 6.688.176.384,69
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 4.929.841.719,90
COSTO DE DEMOLICIÓN		\$ 802.465.116,00
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$ 31.196.669.250,28</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 92.042.524.278,36</b>
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		56,01%
UTILIDAD COMERCIO	20,00%	\$ 5.487.710.826,00
UTILIDAD OFICINA	18,00%	\$ 24.640.110.576,00
VALOR TOTAL DE TERRENO		\$ 42.157.711.649,64

**VALOR COMERCIAL M<sup>2</sup> TERRENO**

**\$**

**7.153.000**

**MÉTODO RESIDUAL (Resolución 620 de 2008 - IGAC)**  
**PPRU "ESTACIÓN METRO 26" (Decreto 822 de 16/12/2019)**

<b>ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO</b>	<b>AMD - 4</b>
<b>ÁREA UTIL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>5.893,50</b>

<b>CALCULO DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL</b>		
Índice Máximo de Ocupación (sobre área útil)	0,80	4.714,80
Índice Máximo de Construcción (sobre área útil)	4,0	23.574,00
Tipología edificatoria		S/I
Aislamientos	0,0	0,00
Antejardín (5 M sobre vías locales)	5,0	487,68
Área máxima ocupable en primer piso descontando y antejardín		5.405,82
Área Ocupada en Planta Adoptada		4.714,80
Altura Máxima Permitida (Pisos)		RESULTANTE
Altura Máxima Adoptada (Pisos)		5,0
Área construida en primer piso		4.714,80
Área de voladizo	N/A	0,00
Área construida segundo a quinto piso	4	18.859,20
Área total construida (m <sup>2</sup> )		23.574,00
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%	2.357,40
Circulación Adicional Piso 1 (% del área total Construida Piso 1)	48%	2.263,10
Circulación Adicional Oficina (% del área total Construida Pisos superiores)	15%	2.828,88
Área total construida antes de equipamiento comunal privado		23.574,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		31,60%
Área construida menos puntos fijos, circulaciones y equipamiento construido.		15.925,55
Equipamiento exigido construido en el primer piso		199,07
ÁREA VENDIBLE COMERCIO (m <sup>2</sup> )		1.781,15
ÁREA PARA PARQUEADEROS CUBIERTOS EN 1er PISO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINA (m <sup>2</sup> )		14.144,40
Área base para el cálculo del índice de construcción	2,7	15.925,55
<b>ÁREA TOTAL VENDIBLE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>15.925,55</b>

<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equipamiento comunal exigido en Comercio	0,083	148,43
Equipamiento destinado a estacionamientos adicionales para visitantes	0%	0,00
Equipamiento destinado a áreas verdes recreativas (100% cubierta)	85%	126,16
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	15%	22,26
Equipamiento comunal exigido para Dotacional	0,083	1.178,70
Equipamiento destinado a estacionamientos adicionales para visitantes	0%	0,00
Equipamiento destinado a áreas verdes recreativas (100% cubierta)	85%	1.001,90
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	15%	176,81
<b>Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto</b>		<b>199,07</b>

<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
Parqueaderos privados para Comercio (Unidades)	0	0,0
Parqueaderos privados para Oficinas (Unidades) - 1 x cada 100 m <sup>2</sup>	141,444	142,0
<b>TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS POR MERCADO (Unidades)</b>		<b>142,0</b>
Cantidad de parqueaderos planteados en Sótano a razón de m <sup>2</sup> por unidad	17,5	142
Área de parqueaderos construidos en sótano a razón de 22,5 m <sup>2</sup> por unidad	22,5	3.195
Cantidad de Sótanos		1,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES (Unidades)		0,00
<b>TOTAL PARQUEADEROS CONSTRUIDOS</b>		<b>142,00</b>
Total área ocupada en sótanos		<b>3.195,00</b>

**ESCALERAS EN CONCRETO**

CÓDIGO	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1		Materiales			
1.1	m	Tablón de madera de pino, de 20x7,2 cm.	0,750	\$ 8.366,76	\$ 6.275,07
1.2	m²	Sistema de encofrado para formación de peldaño en losas de gradería de concreto armado, con puntales y tableros de	0,200	\$ 33.162,10	\$ 6.632,42
1.3	Ud	Puntal metálico telescópico, de hasta 3 m de altura.	0,016	\$ 25.481,40	\$ 407,70
1.4	m²	Madera de pino.	0,003	\$ 453.901,00	\$ 1.361,70
1.5	kg	Puntas de acero de 20 x 100 mm.	0,040	\$ 13.341,10	\$ 533,64
1.6	l	Agente desmoldeante, a base de aceites especiales, emulsionable en agua para encofrados metálicos, fenólicos o	0,030	\$ 4.178,04	\$ 125,34
1.7	Ud	Separador homologado para losas de escalera.	3,000	\$ 149,55	\$ 448,65
1.8	kg	Acero en barras corrugadas, Grado 60 (fy=4200 kg/cm²), de varios diámetros, según NTC 2289 y ASTM A 706.	18,900	\$ 1.833,54	\$ 34.653,91
1.9	kg	Alambre galvanizado para atar, de 1,30 mm de diámetro.	0,306	\$ 2.096,46	\$ 641,52
1.10	m³	Agua.	0,052	\$ 2.858,80	\$ 148,66
1.11	m³	Arena cribada.	0,134	\$ 68.214,70	\$ 9.140,77
1.12	m³	Agregado grueso homogeneizado de tamaño máximo 12,5 mm.	0,201	\$ 49.378,70	\$ 9.925,12
1.13	kg	Cemento gris en sacos.	86,554	\$ 421,19	\$ 36.455,68
				<i>Subtotal materiales:</i>	\$ 106.750,18
2		Equipo			
2.1	h	Concreteira.	0,145	\$ 3.230,77	\$ 468,46
				<i>Subtotal equipo:</i>	\$ 468,46
3		Mano de obra			
3.1	h	Oficial 1º encofrador.	0,960	\$ 14.416,10	\$ 13.839,46
3.2	h	Ayudante encofrador.	0,960	\$ 10.745,60	\$ 10.315,78
3.3	h	Oficial 1º armador de concreto.	0,346	\$ 14.416,10	\$ 4.987,97
3.4	h	Ayudante armador de concreto.	0,366	\$ 10.745,60	\$ 3.932,89
3.5	h	Peón de obra blanca.	0,273	\$ 9.932,90	\$ 2.711,68
3.6	h	Ayudante entendido.	0,286	\$ 10.101,50	\$ 2.889,03
3.7	h	Oficial 1º cementador de concreto armado.	0,064	\$ 14.416,10	\$ 922,63
3.8	h	Ayudante cementador de concreto armado.	0,256	\$ 10.745,60	\$ 2.750,87
				<i>Subtotal mano de obra:</i>	\$ 42.350,31
4		Herramienta menor			
4.1	%	Herramienta menor	2,000	\$ 149.568,95	\$ 2.991,38
				<i>Costos directos (1+2+3+4):</i>	\$ 152.560,33
				<i>Costos indirectos (12%):</i>	\$ 18.307,24
				<i>Costos totales</i>	\$ 170.867,57
				<b>COSTO TOTAL POR M2 REDONDEADO SUGERIDO</b>	\$ 171.000,00

## DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

ZONA DURA EN BALDOSÍN.

### Presupuesto de Obra por Capítulos

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5.912.200,00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 9.971.062,50
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 55.016.675,00
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ -
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 22.596.864,50
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16	CERRAJERÍA	\$ -
17	EXTERIORES	\$ 6.331.485,81
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 6.268.942,06
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 12.933.324,00
COSTO DIRECTO		\$ 119.030.553,87
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 340.087,30
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 40.810,48
COSTO TOTAL		\$ 380.897,77
<b>TOTAL REDONDEADO SUGERIDO</b>		<b>\$ 381.000,00</b>

## DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

ZONA DURA EN ADOQUÍN.

### Presupuesto de Obra por Capítulos

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5.912.200,00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 9.971.062,50
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 55.016.675,00
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ -
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15	PINTURAS Y ESTÚCO	\$ -
16	CERRAJERÍA	\$ -
17	EXTERIORES	\$ 25.659.185,81
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 5.591.036,13
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 12.933.324,00
COSTO DIRECTO		\$ 115.083.483,43
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 328.809,95
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 39.457,19
COSTO TOTAL		\$ 368.267,15
<b>TOTAL REDONDEADO SUGERIDO</b>		<b>\$ 368.000,00</b>



**ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

**ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES**

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	CÚBIERTA	\$ 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 II		\$ 33,240.62
COSTO TOTAL		\$ 310,245.77
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 310,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 2  
Tel: 2347500 - info: línea 195.  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL**  
N° 2023 - 252  
RT N° RT 997

**DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA**

**ENRAMADA.**

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 410,785.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 24,873.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 2,492,697.50
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 117,920.00
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	\$ 297,415.28
19	PERSONAL	\$ 499,372.50
COSTO DIRECTO		\$ 3,843,063.28
COSTO UNITARIO I		\$ 153,722.53
COSTO UNITARIO I'		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 153,722.53
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		<b>\$ 154,000.00</b>

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 50 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 - Info Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

**ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA DE TRES PISOS CON ESTRUCTURA EN CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA Y ACABADOS TIPO DEL SECTOR:		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 9,687,279.30
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 22,329,468.36
3	ESTRÚCTURAS DE CONCRETO	\$ 55,520,676.33
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 41,467,838.41
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 4,087,810.31
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 5,512,645.41
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 18,392,778.99
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 2,778,534.41
9	CUBIERTA	\$ 13,556,919.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 22,395,137.96
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 19,696,865.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 11,829,975.04
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 7,105,501.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 881,154.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 10,362,643.60
16	CERRAJERÍA	\$ 928,486.00
17	EXTERIORES	\$ 5,891,547.72
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 5,812,841.28
19	PERSONAL	\$ 97,676,985.00
COSTO DIRECTO		\$ 355,915,087.11
COSTO UNITARIO I		\$ 1,333,015.31
COSTO UNITARIO II		\$ 159,961.84
COSTO TOTAL		\$ 1,492,977.14
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m <sup>2</sup> )		\$ 1,493,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 90 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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





**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-558218	<b>Nomenclatura:</b> CL 24 15 06	
<b>Código Sector:</b> 006103030400000000	<b>Barrio:</b> SANTA FE	<b>Fecha Visita:</b> 27-JUN-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 252	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> RT 997



**Zona Dura y Escaleras de Concreto**



**Zona Dura en Baldosín**

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-558218	<b>Nomenclatura:</b> CL 24 15 06	
<b>Código Sector:</b> 006103030400000000	<b>Barrio:</b> SANTA FE	<b>Fecha Visita:</b> 27-JUN-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 252	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> RT 997



**Baño**



**Escaleras a Enramada**



**Enramada**



**Enramada**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Ay. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 3847600 - info: línea 195  
[www.catastro.bogota.gov.co](http://www.catastro.bogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





ALCALDÍA BOGOTÁ  
de Bogotá D.C.

**UAECD**  
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 252  
RT N° RT 997

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-558218	<b>Nomenclatura:</b> CL 24 15 06	
<b>Código Sector:</b> 006103030400000000	<b>Barrio:</b> SANTA FE	<b>Fecha Visita:</b> 27-JUN-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 252	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> RT 997



Habitación



Habitación



Habitación



Cocina

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No 25 - 90  
Código postal: 111511

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel 1347600 - Infoc Línea 195

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

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



**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Radicación: 2023-558218	Nomenclatura: CL 24 15 06	
Código Sector: 006103030400000000	Barrio: SANTA FE	Fecha Visita: 27-JUN-23
Número Avalúo: 2023 - 252	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: RT 997



Habitación



Escaleras a tercer piso



Sala



Espacio abierto

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrero 50 No. 25 - 50  
Código postal: 111511  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel. 3347600 - Info. Línea 195  
www.eca.gov.co  
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





ALCALDÍA ESPECIAL  
de BOGOTÁ

**UAECD**  
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 252  
RT N° RT 997

**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-558218	<b>Nomenclatura:</b> CL 24 15 06	
<b>Código Sector:</b> 006103030400000000	<b>Barrio:</b> SANTA FE	<b>Fecha Visita:</b> 27-JUN-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 252	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> RT 997



Sala



Baño



Cocina



Alcoba

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info LÍNEA 193

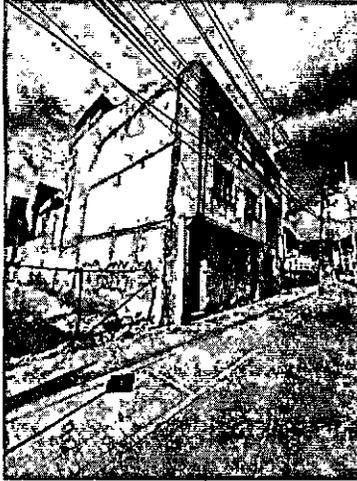
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

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

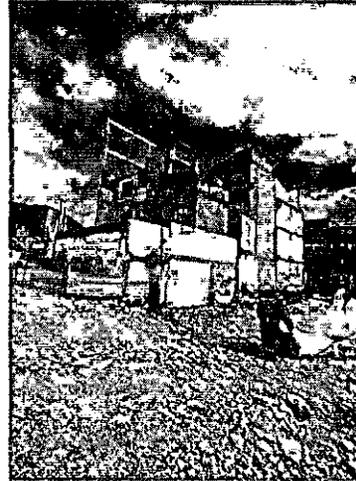


**ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>Radicación:</b> 2023-558218	<b>Nomenclatura:</b> CL 24 15 06	
<b>Código Sector:</b> 006103030400000000	<b>Barrio:</b> SANTA FE	<b>Fecha Visita:</b> 27-JUN-23
<b>Número Avalúo:</b> 2023 - 252	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> RT 997



Fachada actual



Vista lateral del predio



Fachada en agosto de 2022



Acceso a edificación

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 2847600 - Infoc Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 252  
RT No RT 997

## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 24 15 06

CHIP: AAA0072LUBR

ITEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	244.61	\$7,153,000	\$1,749,695,330
CONSTRUCCIÓN	M2	521.57	\$487,000	\$254,004,590
ENRAMADA	M2	25.56	\$71,000	\$1,814,760
ZONA DURA - CONCRETO	M2	48.12	\$207,000	\$9,960,840
ESCALERAS	M2	3.80	\$114,000	\$433,200
ZONA DURA - BALDOSÍN	M2	9.29	\$255,000	\$2,368,950
ZONA DURA - ADOQUÍN	M2	8.37	\$246,000	\$2,059,020
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$2,020,336,690</b>

SON: DOS MIL VEINTE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 19 de Julio de 2023

Elaboró:

Signed by JORGE EDUARDO FORERO TORRES  
Date: 2023/08/03 18:38:12 COT

**JORGE EDUARDO FORERO TORRES**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-1033759954

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ

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

Anexos:

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90  
Código postal: 111911  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 3  
Tel: 2347600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

28  
**BOGOTÁ**



jurídico, de normatividad urbana y físicos.

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

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

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

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

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

Las edades de las construcciones del inmueble materia de estudio fueron tomadas del Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC).

El 27 de junio de 2023 no se permitió el acceso al interior de la edificación, así que se tomaron imágenes de la fachada y los entornos del inmueble (Véase Acta de Reunión Anexa). Por consiguiente, en el presente avalúo se tuvieron en cuenta el material fotográfico interno del predio capturado en la visita técnica del 1 de agosto de 2022 y las fotos suministradas por la Empresa Metro de Bogotá (EMB) en la Solicitud de Elaboración del 8 de junio de 2023, con Radicado EXTS23-0002647.

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



elaborados por la UAECD (Ver Anexo de Tipologías Constructivas). La depreciación aplicada correspondió al Factor de Heidecke por estado de conservación.

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA - CONCRETO	M2	3.5	33.20%	\$102,920.00	\$310,000.00	\$207,000.00
ESCALERAS	M2	3.5	33.20%	\$56,772.00	\$171,000.00	\$114,000.00
ZONA DURA - BALDOSÍN	M2	3.5	33.20%	\$126,492.00	\$381,000.00	\$255,000.00
ZONA DURA - ADOQUÍN	M2	3.5	33.20%	\$122,176.00	\$368,000.00	\$246,000.00

NOTA: El 27 de junio de 2023 no se permitió el acceso al interior de la edificación, así que se tomaron imágenes de la fachada y los entornos del inmueble (Véase Acta de Reunión Anexa). Por consiguiente, en el presente avalúo se tuvieron en cuenta el material fotográfico interno del predio capturado en la visita técnica del 1 de agosto de 2022 y las fotos suministradas por la Empresa Metro de Bogotá (EMB) en la Solicitud de Elaboración del 8 de junio de 2023, con Radicado EXTS23-0002647.

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

En la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la estimación del valor comercial del inmueble, como elementos de tipo económico,

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: 2547600 - Info: línea 195

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

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



La depreciación es la porción de 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.

Para este caso se definió 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 edificación (Ver Anexo de Tipologías Constructivas). Tal costo total de reposición fue 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 CONSTRUCCIÓN	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
CONSTRUCCIÓN	521.57	63	100	63.00%	3.5	67.35%	\$1,005,535.50	\$1,493,000.00	\$487,000.00
ENRAMADA	25.56	15	35	42.86%	3.5	53.58%	\$82,513.20	\$154,000.00	\$71,000.00

NOTA: El 27 de junio de 2023 no se permitió el acceso al interior de la edificación, así que se tomaron imágenes de la fachada y los entornos del inmueble (Véase Acta de Reunión Anexa). Por consiguiente, en el presente avalúo se tuvieron en cuenta el material fotográfico interno del predio capturado en la visita técnica del 1 de agosto de 2022 y las fotos suministradas por la Empresa Metro de Bogotá (EMB) en la Solicitud de Elaboración del 8 de junio de 2023, con Radicado EXTS23-0002647.

**9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES**

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

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrero 50 No. 25 - 90

Código postal: 111911

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 1

Tel: 2847600 - Info: línea 195

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

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





ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3.00%	\$	1.825.375.650,84
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	2.071.704,32
LICENCIA - CURADURIA		\$	190.361.053,04
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	\$	1.643.280.573,30
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10.00%	\$	6.084.585.502,81
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3.09%	\$	1.880.017.360,73
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	\$	4.108.201.433,25
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5.00%	\$	3.042.292.751,40
COSTOS FINANCIEROS	4.07%	\$	6.688.176.384,69
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00%	\$	4.929.841.719,90
COSTO DE DEMOLICIÓN		\$	802.465.116,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	31.196.669.250,28
TOTAL COSTOS		\$	92.042.524.278,36
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			56,01%
UTILIDAD COMERCIO	20,00%	\$	5.487.710.826,00
UTILIDAD OFICINA	18,00%	\$	24.640.110.576,00
VALOR TOTAL DE TERRENO		\$	42.157.711.649,64
<b>VALOR COMERCIAL M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$</b>	<b>7.153.000</b>

*Análisis de costos indirectos y valor adoptado.*

## 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

$$V_c = (C_t - D) + V_t$$

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = Valor del terreno

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Ay. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111511

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

[www.catastro.bogota.gov.co](http://www.catastro.bogota.gov.co)

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



ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL	
COSTO DIRECTO POR M2-CONSTRUCCION	\$ 2.272.996,94
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL	\$ -
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEADERO EN PRIMER NIVEL	\$ -
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS USO PRINCIPAL</b>	<b>\$ 60.845.855.028,08</b>

*Costos directos.*

El total de costos indirectos se estableció en \$31.196.669.250,28, el cual incluye conceptos como el cargo fijo de la licencia de construcción, la expedición de la licencia, los honorarios del proyecto, los costos financieros, entre otros. No se tiene en cuenta el costo de la licencia de urbanismo, al considerar que el terreno en donde se localiza el área útil del AMD-4 ya se encuentra urbanizado.

Se descontó el costo total de demolición de las construcciones existentes, monto equivalente a \$802.465.116. Esto se estimó con base en el costo unitario de demolición publicado por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y el área total construida de cada uno de los inmuebles ubicados dentro del área útil del AMD-4.

El porcentaje de utilidad para el proyecto se estableció de acuerdo con los usos a desarrollar: 20% para el área comercial y 18% para el área dotacional, correspondientes a la práctica económica de este tipo de proyectos.

**CONCLUSIÓN:** Una vez desarrollado el ejercicio mediante el Método Residual, se obtiene un valor de \$42.157.711.649,64, correspondiente al valor total del terreno útil del AMD-4, lo que se traduce en un valor de \$7.153.000 por M2 de terreno.

A continuación se muestra el resultado final de la tasación del terreno:

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: 2847500 - Info Única 155

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

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



analizó una muestra de 5 oficinas localizadas en la zona de la CL 126 con KR 7, y en el sector de la AC 26 con KR 69. Los datos presentan un valor promedio de \$10.243.805 por M2, con un límite superior de \$10.809.639 por M2, y un límite inferior de \$9.677.971 por M2. Presentan áreas-privadas desde los 249 M2 hasta los 674,00 M2.

Al apreciar las características de las oficinas en oferta, estas se encuentran en edificaciones que ofrecen numerosos servicios comunales como valor agregado. Por lo tanto, teniendo en cuenta que el producto inmobiliario a desarrollar en la -Estación Metro 26- se encuentra orientado para la administración pública, en donde los servicios comunales son básicos, se adopta un valor unitario de venta para el área dotacional cercano al límite inferior, equivalente a \$9.678.000 (ver anexo del estudio de mercado).

No.	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA (\$)	%NEG.	VALOR NEG (\$)	NÚMERO DE GARAJES	VALOR POR CADA GARAJE	VALOR GARAJES	VALOR DEPURADO (\$)	ÁREA PRIVADA (M2)	V/R M2 INTEGRAL (\$)
1	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 2.820.000.000	0,0%	\$ 2.820.000.000	3	\$ 40.000.000	\$ 120.000.000	\$ 1.700.000.000	263,35	\$ 10.167.577
2	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 2.885.201.000	0,0%	\$ 2.885.201.000	3	\$ 40.000.000	\$ 300.000.000	\$ 2.685.201.000	249,00	\$ 10.783.940
3	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 3.077.591.000	0,0%	\$ 3.077.591.000	7	\$ 40.000.000	\$ 280.000.000	\$ 3.097.591.000	309,00	\$ 10.020.572
4	CL 126 7 28 - PROYECTO TORRE 126	\$ 3.144.096.000	0,0%	\$ 3.144.096.000	6	\$ 40.000.000	\$ 240.000.000	\$ 2.904.096.000	269,00	\$ 10.795.496
5	AC 26 69 36 - CENTRO EMPRESARIAL ELEMENTO	\$ 6.850.000.000	0,0%	\$ 6.850.000.000	12	\$ 40.000.000	\$ 180.000.000	\$ 6.370.000.000	674,00	\$ 9.451.019

PROMEDIO	\$ 10.243.805
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 565.834
COEFICIENTE	5,52%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 10.809.639
LÍMITE INFERIOR	\$ 9.677.971
VALOR M2 ADOPTADO	\$ 9.678.000

ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M <sup>2</sup> DE COMERCIO (NO INCLUYE PARQUEADERO)	\$ 15.405.000,00
VALOR M <sup>2</sup> DE OFICINA (NO INCLUYE PARQUEADERO)	\$ 9.678.000,00
TOTAL VENTAS	\$ 164.328.057.330,00

*Estudio de-mercado de oficinas y cifras de ventas.*

El costo directo unitario de construcción incluyendo el sótano fue determinado por la UAECD, para un prototipo de -Edificio inteligente de 5 pisos de altura, más sótano, con terraza verde, oficinas en espacio abierto, con adecuación comercial en primer piso-, por un valor de \$2.272.996,94 por M2.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111511

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos

Tel: 2347600 - Info: línea 195

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

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





Para el área comercial, se contó con la información de 3 ofertas de locales comerciales en proyectos cercanos; ofertas localizadas en la zona de la AK 7 con CL 24, y en la zona de la AK 10 con CL 72. Las ofertas presentan un valor promedio de \$15.764.284 por M2, con un límite superior de \$16.124.381 por M2, y un límite inferior de \$15.404.187 por M2. Así mismo, presentan áreas privadas desde los 112 M2 hasta los 232,74 M2.

Del análisis del área comercial en las estaciones de los sistemas de Metro consultados en varias ciudades, se encontró concordancia con el área de los locales comerciales de los datos investigados. El tránsito de personas en el sector de las ofertas podría asemejarse con el volumen de transeúntes esperado en la - Estación Metro 26 -. Sin embargo, se consideró que la escala del tipo de comercio a desarrollar en los locales de las ofertas es mayor a la escala que podría adelantarse en el área comercial de la Estación. Lo anterior en consonancia con lo observado en los sistemas de Metro consultados, en donde predomina un tipo de comercio de escala vecinal, como panaderías, cafeterías, bares, quioscos de prensa, restaurantes, tiendas para productos varios, entre otros.

Por lo anterior, se adopta un valor unitario de venta para el área comercial que tiende al límite inferior, equivalente a \$15.405.000 (ver anexo del estudio de mercado).

No.	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA (\$)	NÚMERO DE GARAJES	VALOR POR CADA GARAJE	VALOR GARAJES	VALOR DEPURADO (\$)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	V/R M2 INTEGRAL (\$)
1	KR 10 72 62 - IMPRESA TORRE EMPRESARIAL	\$ 3.800.000.000	1	\$ -	\$ 40.000.000	\$ 3.760.000.000	232,74	\$ 16.155.367
2	CL 24 7 #3 - EDIFICIO 7-24	\$ 1.970.000.000	1	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000	\$ 1.930.000.000	123,00	\$ 15.691.057
3	CL 24 7 43 - EDIFICIO 7-24	\$ 1.810.000.000	2	\$ 40.000.000	\$ 80.000.000	\$ 1.730.000.000	112,00	\$ 15.446.429

PROMEDIO	\$ 15.764.284
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 360.097
COEFICIENTE	2,28%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 16.124.381
LÍMITE INFERIOR	\$ 15.404.187
VALOR ADOPTADO	\$ 15.405.000

*Estudio de mercado de locales comerciales.*

Para el área dotacional, se propone un producto inmobiliario de oficinas en espacio abierto característico de las entidades públicas, en áreas grandes, con acabados básicos, con poca oferta de servicios comunales y acceso limitado a los estacionamientos. En consecuencia, se

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

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

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



dotacional. Pese a que la norma aplicable no lo exige, el acceso a los estacionamientos hace más atractiva la oferta de oficinas en comparación con las que no tienen posibilidad de dicho servicio. Adicionalmente, no se encontró en el mercado inmobiliario un proyecto de oficinas en venta sin acceso a parqueaderos.

El análisis de la cantidad de estacionamientos ofrecidos por oficina tuvo como resultado que por cada 100 M2 de área privada, la tendencia conducía a un parqueadero. Esto se traduce en un total de 141,44 unidades para el área vendible del uso dotacional (oficinas), adoptando un total de 142 estacionamientos.

No se contemplaron estacionamientos para el área comercial, dado que se consideró que los locales de la Estación Metro 26 - tendrán un tipo de comercio de escala vecinal orientado para el tránsito de personas, y no un tipo de comercio enfocado para un consumidor que requiera de estacionamiento mientras realiza sus compras.

La ubicación de los estacionamientos se proyectó en un sótano, que a razón de 22,50 M2 por unidad, requiere un total de 3.195,00 M2 construidos. Esta área es inferior a la ocupada en planta.

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
Parqueaderos privados para Comercio (Unidades)	0	0,0
Parqueaderos privados para Oficinas (Unidades) - 1 x cada 100 m <sup>2</sup>	141,444	142,0
<b>TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS POR MERCADO (Unidades)</b>		<b>142,0</b>
Cantidad de parqueaderos planeados en Sótano a razón de m <sup>2</sup> por unidad	17,5	942
Área de parqueaderos construidos en sótano a razón de 22,5 m <sup>2</sup> por unidad	22,5	3.195
Cantidad de Sótanos		1,00
<b>PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES (Unidades)</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL PARQUEADEROS CONSTRUIDOS</b>		<b>142,00</b>
Total área ocupada en sótanos		3.195,00

*Cálculo de estacionamientos.*

En consecuencia, el área total construida para 5 pisos es de 23.574,00 M2, y de 3.195 M2 para el sótano, con un área vendible para el uso comercial de 1.781,15 M2, y de 14.144,40 M2 para el uso dotacional (oficinas).

Para establecer el valor de venta de los productos inmobiliarios propuestos, tanto para el área comercial como para el área dotacional (oficinas), se realizó un estudio inmobiliario para determinar el valor unitario en el mercado.

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90.

Código postal: 111911

Torre A Pisos 11 y 22 - Torre B Pisos 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

[www.catastro-bogota.gov.co](http://www.catastro-bogota.gov.co)

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



El área de Equipamiento Comunal Privado se estableció de acuerdo con el Documento Técnico de Soporte (DTS) del PPRU - Estación Metro 26 -. Las áreas requeridas para usos diferentes a vivienda deben cumplir la proporción de 10 M2 por cada 120 M2 del área neta de construcción en el uso. Por lo tanto, se asigna un área de 199,07 M2 de equipamiento comunal cubierto, y 1.128,06 M2 de zonas verdes recreativas, las cuales serán ubicadas en la cubierta de la construcción.

Al descontar las áreas establecidas para puntos fijos, circulaciones, y equipamiento comunal cubierto, se obtiene el área vendible: 1.781,15 M2 para comercio, y 14.144,40 M2 para el área dotacional (oficinas).

Puntos Fijos (% del área total Construida)	10%	2.357,40
Circulación Adicional Piso 1 (% del área total Construida Piso 1)	48%	2.263,10
Circulación Adicional Oficina (% del área total Construida Pisos superiores)	15%	2.828,88
Área total construida antes de equipamiento comunal privado		23.574,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		31,60%
Área construida menos puntos fijos, circulaciones y equipamiento construido.		15.925,55
Equipamiento exigido construido en el primer piso		199,07
ÁREA VENDIBLE COMERCIO (m <sup>2</sup> )		1.781,15
ÁREA PARA PARQUEADEROS CUBIERTOS EN 1er PISO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINA (m <sup>2</sup> )		14.144,40
Área base para el cálculo del índice de construcción	2,7	15.925,55
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m <sup>2</sup> )		15.925,55
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equipamiento comunal exigido en Comercio	0,083	148,43
Equipamiento destinado a estacionamientos adicionales para visitantes	0%	0,00
Equipamiento destinado a áreas verdes recreativas (100% cubierta)	85%	126,16
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	15%	22,26
Equipamiento comunal exigido para Dotacional	0,083	1.178,70
Equipamiento destinado a estacionamientos adicionales para visitantes	0%	0,00
Equipamiento destinado a áreas verdes recreativas (100% cubierta)	85%	1.001,90
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	15%	176,81
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		199,07

*Cálculos de la técnica residual.*

Se determinó la existencia de estacionamientos para el área dotacional (oficinas) teniendo en cuenta que allí funcionará el área administrativa.

La exigencia de estacionamientos privados se planteó con base en el análisis inmobiliario de oficinas con áreas de 200 M2 a 1.300 M2, que corresponden al producto a desarrollar en el uso

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 90 No. 25 - 90

Código postal: 111511

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 1

Tel: 2847600 - Info Línea 195

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

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



El área de puntos fijos se ha determinado en un 10% del ATC, con un área de circulaciones adicionales para los pisos 2 a 5 (área dotacional) del 15%, mientras que el área de circulaciones adicionales para el piso 1 (área de comercio) se ha establecido en 48%.

El área establecida para puntos fijos y circulaciones adicionales del piso 1 (área de comercio) suma un total del 58% del ATC del primer piso, como resultado del análisis de las áreas comerciales existentes en los sistemas de Metro consultados, en donde la prioridad no es la actividad comercial, sino el tránsito de personas para el ingreso y salida de la estación. La asignación de este porcentaje se sustenta adicionalmente en el estudio realizado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RENOBO) en varias superficies comerciales de la ciudad, en donde se determinó el porcentaje del área comercial con respecto al área construida. En dicho ejercicio se obtuvo una relación del 42% en promedio, cifra que muestra que el área comercial es inferior al área destinada para las circulaciones y puntos fijos.

Centro Comercial	Nivel	Área Construida	Área Vendible	No. Locales	% Área Comercial
Unicentro	1	89.034	46.308	300	52%
Bulevar Niza	1	90.444	33.700	198	37%
Hacienda Santa Barbara	1	87.439	36.400	318	42%
Plaza de la Américas	1	89.534	42.579	341	48%
Salitre Plaza	1	85.235	29.000	248	34%
Bima	3	44.000	29.458	117	67%
Alamos	3	29.900	17.729		59%
Palatino	1	33.400	11.715	84	35%
Tintal Plaza	2	34.500	18.500	219	54%
Santa Ana	1	52.300	13.280	47	25%
Portal de la 80	2	87.000	36.000	324	41%
Santa Fé	1	215.283	69.710	485	32%
Plaza Imperial	2	138.377	47.483		34%
Gran Estación	1	125.000	45.800	365	37%
San Martín	2	50.500	36.000	104	71%
Hayuelos	2	47.500	12.000	262	25%
Centro Mayor	2	248.000	102.000	449	41%
Titán Plaza	2	157.973	54.204	240	34%
Plaza Central	3	205.000	75.000	340	37%
Ventura (Soacha)	3	103.320	49.000	250	47%
La colina	3	200.000	64.000		32%
				Promedio	42%

*Estudio de la ERU sobre áreas comerciales.*

Así las cosas, resultó un área total de 2.357,40 M2 para puntos fijos, y un área total de 5.091,98 M2 para áreas de circulación tanto en el área comercial como en el área dotacional (oficinas).

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 - Infor Única 195

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



De acuerdo con el Decreto Distrital 319 de 2006 en su artículo 61C, el AMD-4 presenta un Índice Máximo de Ocupación sobre Área Útil de 0.80, un Índice Máximo de Construcción sobre Área Útil de 4, y una Altura Máxima Permitida resultante de la correcta aplicación de los índices. La norma menciona que no se exigiran estacionamientos, pero dadas las condiciones del mercado inmobiliario de oficinas, se hace necesario cumplir con una cuota mínima de parqueaderos. Así mismo, el Decreto establece que la Tipología Edificatoria debe ser definida mediante Resolución por la Empresa Metro de Bogotá S.A.; no obstante, a la fecha aún no se ha definido. Por consiguiente, para el desarrollo del ejercicio no se tendrá en cuenta la Tipología Edificatoria. De igual manera, variables como los aislamientos y el voladizo, no se encuentran determinadas.

Con la aplicación de los Índices de Ocupación y de Construcción máximos permitidos, se obtiene un área de ocupación de 4.714,80 M2, y un área construida de 23.574,00 M2, lo que se traduce en una altura resultante de 5 pisos. Al área útil establecida se le realiza el descuento del área de antejardín de 5 metros por la KR 16 (vía local), obteniendo un área máxima ocupable en primer piso de 5.405,82 M2, área mayor a la determinada por la aplicación del Índice de Ocupación. Por lo tanto, se adopta como área a ocupar 4.714,80 M2.

Como área construida en primer piso se tiene un valor de 4.714,80 M2, que, al no existir área definida para el voladizo, se replica para los pisos 2 a 5, obteniendo así un Área Total Construida (ATC) de 23.574,00 M2.

ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO		AMD - 4
ÁREA UTIL (m <sup>2</sup> )		5.893,50
<b>CALCULO DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL</b>		
Índice Máximo de Ocupación (sobre área útil)	0,80	4.714,80
Índice Máximo de Construcción (sobre área útil)	4,0	23.574,00
Tipología edificatoria		S/I
Aislamientos	0,0	0,00
Antejardín (5 M sobre vías locales)	5,0	467,68
Área máxima ocupable en primer piso descontando y antejardín		5.405,82
Área Ocupada en Planta Adoptada		4.714,80
Altura Máxima Permitida (Pisos)		<b>RESULTANTE</b>
Altura Máxima Adoptada (Pisos)		5,0
Área construida en primer piso		4.714,80
Área de voladizo	N/A	0,00
Área construida segundo a quinto piso	4	18.859,20
Área total construida (m <sup>2</sup> )		23.574,00

*Cálculos de la técnica residual.*

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 80 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 2  
 Tel: 3347600 - Info: Línea 195  
 WWW.CATASTROBOGOTA.GOV.CO  
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





Pasajeros del Sistema Metro del Decreto Distrital 319 de 2006, por el cual se adopta el Plan Maestro de Movilidad para Bogotá Distrito Capital, adicionado por el Decreto 394 de 2019.

Se enfatiza que el AMD-4, al no hacer parte de ninguna Unidad de Actuación Urbanística (UAU), no participa del reparto de cargas y beneficios, ya que su desarrollo es independiente del Plan Parcial.

Para la aplicación del Método Residual, se tuvo en cuenta que dentro del área útil del AMD-4 se contempla construir por parte de la Empresa Metro de Bogotá (EMB) la Infraestructura de Servicios a Pasajeros del Sistema Metro, particularmente, las edificaciones de acceso a la estación del Metro y el Puesto Central de Control. Por lo anterior, se tomó como referencia la infraestructura de las estaciones existentes para el sistema Metro en varias ciudades del mundo, información que se consultó vía web en los siguientes enlaces:

- <https://www.metrovalencia.es/>
- <https://www.metro.cl/>
- <https://www.itpc.es/>
- <http://www.metro.sp.gov.br/>
- <https://www.metro.cdmx.gob.mx/>

La información recolectada contribuyó para establecer un punto de partida para la determinación y configuración del área comercial y del área dotacional (oficinas) desarrolladas en el ejercicio residual.

El AMD-4 de acuerdo con el Decreto 822 de 2019, presenta un área bruta de terreno de 31.788,74 M2, la cual se encuentra conformada por: 16.747,25 M2 para la malla vial arterial (Av. Caracas), 3.931,46 M2 para la malla vial intermedia y local (CL 24, CL 25, KR16), 5.216,53 M2 para espacio público (Control Ambiental CA-1 y CA-3, Plazoleta de la Luz, Sobreancho de Andén CL 24), y un Área Útil de 5.893,50 M2 para la infraestructura de acceso oriental y occidental, y para el Puesto Central de Control EMB.

De acuerdo con los usos establecidos para el AMD-4, la aplicación del Método Residual propone un proyecto de construcción con un área de comercio en el primer piso, un área dotacional (oficinas) en los pisos superiores, y un área de estacionamientos en sótano.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 75 - 90  
Código postal: 111911  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 3347600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



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. -

## 8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

## 8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

# 9. AVALÚO

## 9.1. VALOR DEL TERRENO

### URBANO NO PROTEGIDO

El predio objeto de valoración hace parte del Plan Parcial de Renovación Urbana -Estación Metro 26 -, adoptado mediante el Decreto 822 del 26 de diciembre de 2019. Específicamente, se encuentra localizado dentro del ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 4 (AMD-4), definida en el Artículo 15. ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD) No. 4 - ESTACIÓN PLMB Y PUESTO CENTRAL DE CONTROL EMPRESA METRO DE BOGOTÁ (EMB) -.

Para determinar el valor del suelo en el inmueble materia de avalúo, se aplicó el Método Residual con base en los usos establecidos por el artículo 15 del Decreto 822 de 2019 (Comercio y Dotacional), y la edificabilidad estipulada para la Infraestructura de Servicios a

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





## 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	RURAL NO PROTEGIDO	URBANO NO PROTEGIDO	TOTAL
CONSTRUCCIÓN	63	521.57	0	521.57	521.57
ENRAMADA	15	25.56	0	25.56	25.56

## 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

## 7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA - CONCRETO	M2	48.12
ESCALERAS	M2	3.80
ZONA DURA - BALDOSÍN	M2	9.29
ZONA DURA - ADOQUÍN	M2	8.37

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

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

### 8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor comercial del terreno se utilizó el Método Residual, el cual se define en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 de la siguiente manera:

- **ARTÍCULO 4. 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.

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

14  
**BOGOTÁ**



## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

### 7.1. DESCRIPCIÓN

Predio con construcción de tres pisos y enramada en último nivel. Actualmente se utiliza para fines residenciales.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Se presumen zapatas corridas.
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento y plástica sobre cercha metálica.
<b>ACABADOS</b>	
FACHADA	Pañetada parcialmente; en ladrillo a la vista parcialmente; pañetada y pintada en primer nivel.
MUROS	En bloque y ladrillo, pañetados y pintados.
DESCRIPCIÓN PISOS	En baldosa y listones de madera.
CIELO RASO	En guadua pañetada.
COCINA	De tamaño pequeño, enchapadas y con mesones en concreto.
BAÑO	De tamaño mediano, enchapados, con tres servicios y mobiliario sencillo.
PUERTAS INTERNAS	Con hojas y marcos en madera.
PUERTAS EXTERNAS	Con hojas y marcos en madera.
VENTANERÍA	Interiores y exteriores con reja metálica y vidrios incoloros.
ENTREPISO	En madera y placa de concreto.
CONSERVACIÓN	Mala
DISTRIBUCIÓN	Veinticuatro habitaciones, siete baños, dos cocinas, zona de ropas y dos terrazas.
EDAD (Vetustez)	63 Años.
REMODELACIONES	No se aprecian.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

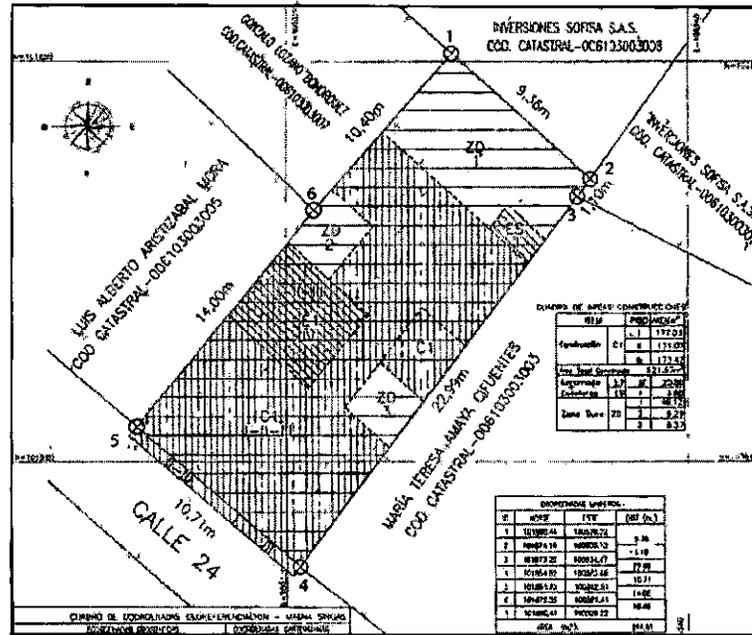
Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2547600 - Info Línea 195

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

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



Linderos del predio. FUENTE: Registro Topográfico.

### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

### 6.5. FRENTE

10,71 m sobre Calle 24 (CL 24).

### 6.6. FONDO

24,245 m en promedio.

### 6.7. ÁREA TERRENO

Área Total: 244.61 m<sup>2</sup>

### 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

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: 3347600 - Info Línea 195

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

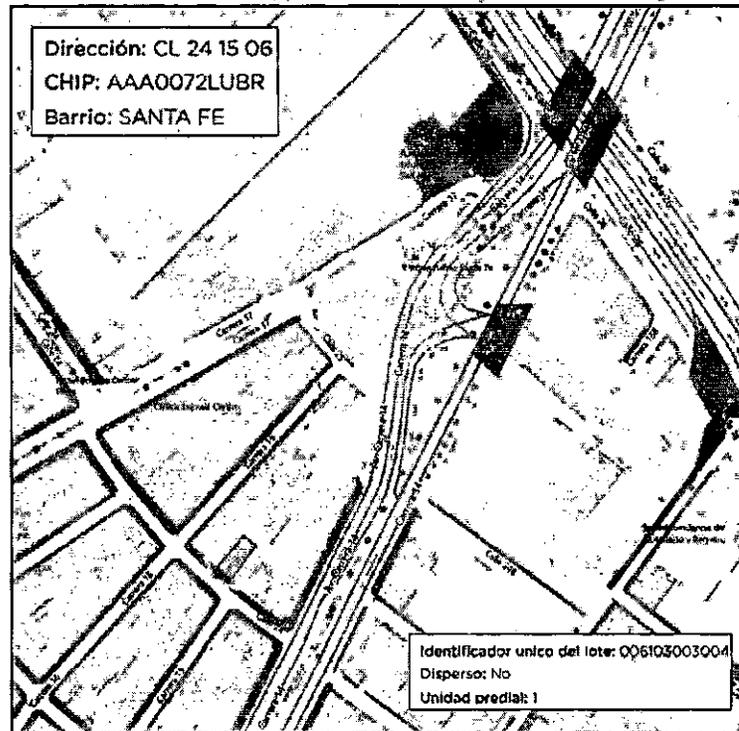
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





Caracas (AK 14) y la Carrera 16 (KR 16).

Al predio le fue asignada la dirección oficial CL 24 15 06.



Ubicación del predio. FUENTE: Plataforma Mapas Bogotá.

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

- Norte: En 9,36 m con lote de código 006103003031.
- Sur: En 10,71 m con Calle 24 (CL 24).
- Oriente: En 22,99 m con lote de código 006103003003 y en 1,10 m con lote de código 006103003031.
- Occidente: En 14,00 m con lote de código 006103003005 y en 10,40 m con lote de código 006103003007.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carreras 50 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 3  
Tel: 2347600 - Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co  
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Índice Máximo de Ocupación (sobre área útil)	0.80
Índice Máximo de Construcción (sobre área útil)	4
Altura Máxima Permitida	Resultantes de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción.
Tipología Edificatoria	Según las condiciones que defina la Empresa Metro de Bogotá S.A. mediante resolución.
Sótanos y semisótanos	Para las estaciones y sus usos complementarios se permite la construcción de sótanos y semisótanos.
Dimensión de Antejardín	Nota 1.
Estacionamientos	Nota 2.
<p>Nota 1. El antejardín exigido sobre las vías locales será el equivalente necesario para completar una dimensión de 5 metros contados desde el sardinel existente hacia el interior de los predios, incluyendo aquellos predios en donde no exista dicha exigencia. No se permitirá el cerramiento del antejardín y este debe ser tratado en material duro, continuo, con un diseño unificado con el andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón.</p> <p>Nota 2. No se exigirán estacionamientos para vehículos motorizados de carácter privado, públicos, carga y descargue, motos, servicios, y personas con movilidad reducida para los usos conexos a la infraestructura.</p>	

*Edificabilidad para la Infraestructura de Servicios a Pasajeros del Sistema Metro.*

En lo referente a la Tipología Edificatoria aplicable al Área de Manejo Diferenciado (AMD) No. 4, actualmente no se ha determinado la necesidad de expedir la Resolución mencionada por parte de la Empresa Metro de Bogotá (EMB). Lo anterior fue expresado por tal entidad mediante Oficio del 27 de mayo de 2021, con radicado EXTS21-0002207.

Por su parte, en armonía con el artículo 15 del Decreto 822 de 2019, los usos previstos para la edificación donde funcionará el Puesto Central de Control están de acuerdo con el Decreto Distrital 492 de 2007, y son los siguientes:

CATEGORÍA DEL USO			ESCALA
COMERCIO	Comercio Zonal	Almacenes, supermercados y centros comerciales de hasta 2000 M2 en áreas de venta.	Zonal
	Comercio Vecinal	Locales con área en ventas de hasta 500 M2.	Vecinal A.
DOTACIONAL	Servicios Urbanos Básicos	Servicios de la administración pública.	Metropolitana Urbana

*Usos previstos para la edificación del Puesto Central de Control.*

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

Inmueble medianero ubicado al costado septentrional de la Calle 24 (CL 24), entre la Avenida

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 50  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 3347600 - Info: línea 195  
[www.catastrobogotadistrital.gov.co](http://www.catastrobogotadistrital.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 252**  
**RT No RT 997**

Conforme lo establece el numeral 5 del artículo 28 del Decreto Distrital 080 de 2016, dentro del ámbito del PPRU Estación Metro 26 se define como Área de Manejo Diferenciado No. 4 la malla vial arterial construida para la Troncal Caracas, y sobre la cual se proyecta la localización de una Estación de la Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB) con los respectivos accesos, y el Puesto Central de Control (PCC) de la Empresa Metro de Bogotá como se señala en el Plano No. 1 de 2 Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales. -

Respecto al reparto de cargas y beneficios asociados al Plan Parcial de Renovación Urbana, el artículo 37 del Decreto 822 de 2019 versa lo siguiente:

- **ARTICULO 37. MECANISMOS PARA ASEGURAR EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Se establece como mecanismo de ejecución para el desarrollo del PPRU - Estación Metro 26 - y para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el instrumento de Unidades de Actuación Urbanística (UAU). -

Por consiguiente, las cargas y beneficios se distribuyen únicamente en las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), con lo cual las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) quedan excluidas de tal reparto.

Por otro lado, en consonancia con el artículo 15 del Decreto 822 de 2019, la edificabilidad para la Infraestructura de Servicios a Pasajeros del Sistema Metro es la contemplada en el Decreto 394 de 2019, por el cual se adiciona el Decreto Distrital 319 de 2006 y se dictan otras disposiciones. El artículo 4 del Decreto 394 de 2019 dispone lo siguiente:

- **ARTÍCULO 4. EDIFICABILIDAD PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS A PASAJEROS DEL SISTEMA METRO.** Adiciónese el artículo 61C al Decreto Distrital 319 de 2006, el cual quedará así:

Artículo 61C. La edificabilidad para la Infraestructura de Servicios a Pasajeros del Sistema Metro es la siguiente;

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





- **ARTÍCULO 478 - ACTUACIONES ESTRATÉGICAS:** Las Actuaciones Estratégicas (AE) son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE, son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan. -
- **ARTÍCULO 480 - PRIORIZACIÓN DE ACTUACIONES ESTRATÉGICAS.** Las actuaciones estratégicas deberán adoptarse dentro de los seis (6) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Cada administración distrital, a través del Plan Distrital de Desarrollo priorizará en su programa de ejecución, los recursos necesarios para garantizar su adopción y ejecución (---) -

Según el parágrafo 3 del artículo 483 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., los predios que integran Actuaciones Estratégicas podrán desarrollar el Índice de Construcción Base de su respectivo Tratamiento Urbanístico. Dicha condición se modificará solamente cuando se adopte la Actuación Estratégica correspondiente o se cumpla el término definido en el artículo 480 citado.

El predio se encuentra contenido dentro del Plano Urbanístico 10/4 correspondiente a la Urbanización Barrio Santa Fe.

La información expuesta anteriormente corresponde a las directrices dadas por la Unidad de Planeamiento Local (UPL) asociada al predio materia de avalúo. Sin embargo, la normatividad específica aplicable al inmueble es el Decreto 822 del 26 de diciembre de 2019, por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana - Estación Central -, hoy denominado - Estación Metro 26 -, ubicado en las Localidades de Santa Fe y Los Mártires y se dictan otras disposiciones.

El predio de estudio se ubica en el Área de Manejo Diferenciado (AMD) No. 4, la cual se define de la siguiente forma según el artículo 15 del Decreto 822 de 2019:

- **ARTÍCULO 15. ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD) No. 4 - ESTACIÓN PLMB Y PUESTO CENTRAL DE CONTROL EMPRESA METRO DE BOGOTÁ (EMB).**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Ay. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111511

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 23-47600 - Info: Línea 195

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

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





hospedaje, servicios al automóvil, servicios especiales y servicios logísticos.

INDUSTRIAL: Producción artesanal, industria liviana e industria mediana.

DOTACIONAL.

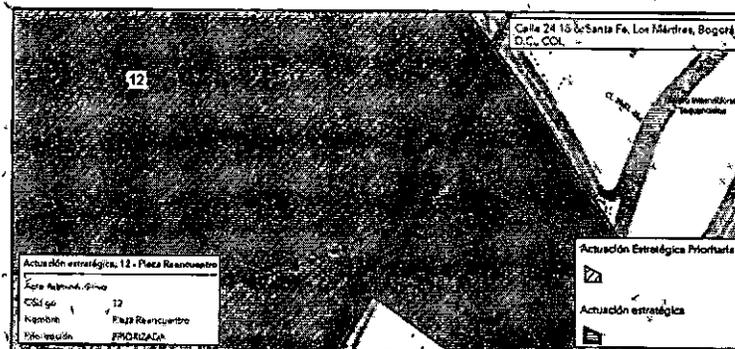
### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

No aplica.

### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

En armonía con el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de los rangos de área construida y sus condiciones de localización e implantación. Es digno de mención que los usos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.

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 Priorizada 12 - Pieza Reencuentro.



Actuación Estratégica. FUENTE: Galería de Mapas POT

Las Actuaciones Estratégicas se definen de la siguiente forma de acuerdo con el Decreto 555 de 2021:

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111911

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info Línea 195

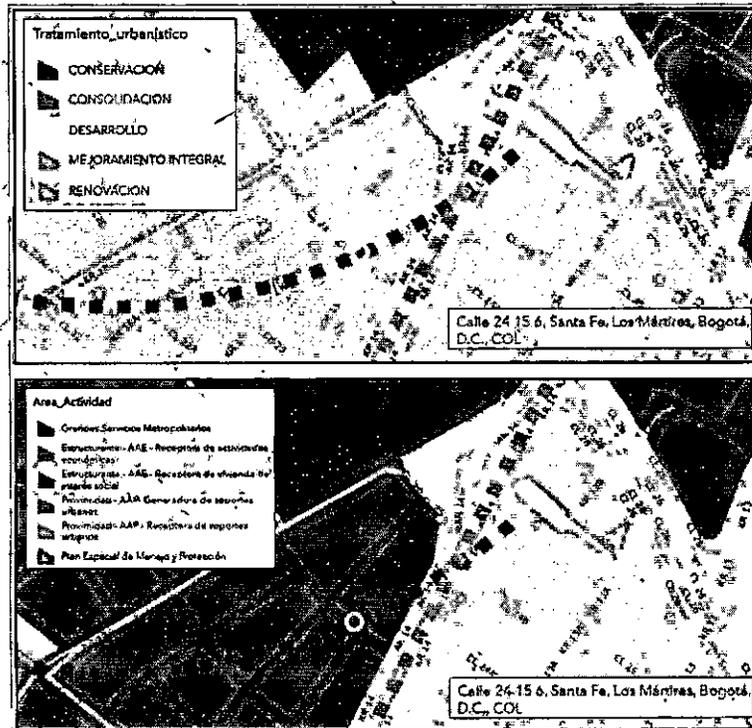
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

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

**BOGOTÁ**



Tratamientos Urbanos, asociado al Decreto 555 de 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.



Área de Actividad y Tratamiento. FUENTE: Galería de Mapas POT.

### 5.1. USOS PRINCIPALES

No aplica.

### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

**RESIDENCIAL:** Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar colectiva y habitacional con servicios.

**COMERCIO Y SERVICIOS:** Comercio y servicios básicos, servicios de oficinas y

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Ay. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 1  
Tel: 2347600 - Info: línea 195

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





**UAECD**  
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 252

RT No. RT 997

#### 4.5. VÍAS DE ACCESO

Al sector se accede desde la Avenida Caracas (AK 14), la Avenida Calle 19 (AC 19) y la Avenida Calle 26 (AC 26). Sobre tales ejes viales se encuentra el sistema de transporte masivo Transmilenio. Las Avenidas Caracas y Calle 26 cuentan con dos calzadas, cada una con cuatro carriles. Por su parte, la Avenida Calle 19 presenta dos calzadas con tres carriles cada una.

La parte interna del sector se conecta a través de diferentes vías internas, en su mayoría pavimentadas y en buen estado de conservación.

#### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	23 CENTRO HISTORICO
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interes social
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	1,3
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Aislada
ANTEJARDÍN	Según el numeral 1.2.2.A.1 del Anexo al Decreto 603 de 2022, por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 - Manual de Normas Comunes a los

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

41 Carrera 50 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos

Tel: 2347600 - Info: línea 195

[www.catastro.bogota.gov.co](http://www.catastro.bogota.gov.co)

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

**BOGOTÁ**



#### 4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Santa Fe (006103) se ubica en la localidad 14 - Los Mártires, de la ciudad de Bogotá D.C. Limita con:

- Por el norte: Con la Avenida Calle 26 (AC 26), que lo separa de los sectores catastrales Armenia (007105) y Estrella (007106).
- Por el oriente: Con la Avenida Caracas (AK 14), que lo separa del sector catastral La Alameda (003101).
- Por el occidente Con la Carrera 22 (KR 22), la Calle 24 (CL 24) y la Carrera 25 (KR 25), que lo separan de los sectores catastrales Samper Menzoza (006108) y Florida (006101).
- Por el sur: Con la Calle 21 (CL 21) y la Diagonal 19A (DG 19A), que lo separa de los sectores catastrales La Favorita (006104) y El Listón (006106).

#### 4.2. ACTIVIDAD PRÉDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de uso y actividad comercial. Lo anterior en vista de su cercanía con el centro de la ciudad y del alto flujo de transeúntes.

Al interior del sector se localizan el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, el Cementerio Central, la Fundación Universitaria San Mateo, entre otros sitios destacados.

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Se aprecian pocos desarrollos de proyectos constructivos nuevos. Es un sector consolidado y antiguo, por consiguiente, la actividad edificatoria actualmente se considera baja. Se observan obras de remodelación en construcciones preexistentes.

#### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, el predio objeto de avalúo se encuentra en la manzana catastral 00610303, la cual se clasifica dentro del estrato socioeconómico tres (3).

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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111811

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

Correo Electrónico: [info@catastro.gov.co](mailto:info@catastro.gov.co)

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

**BOGOTÁ**

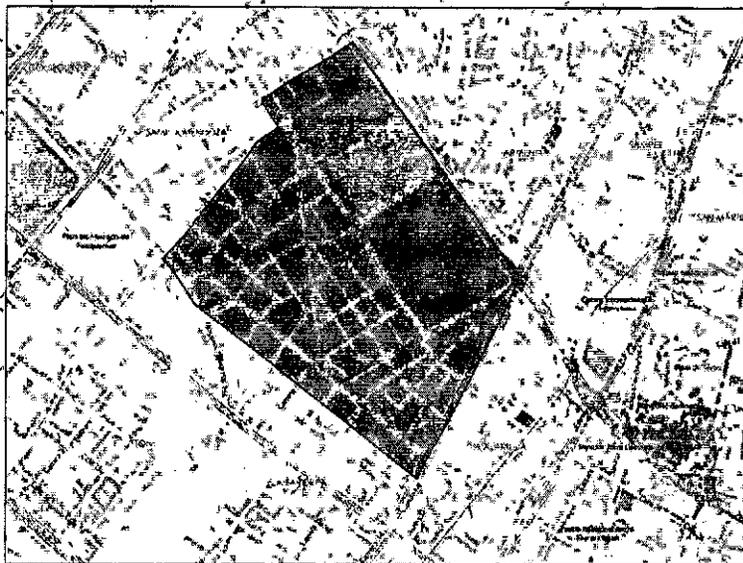


NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro Topográfico No. 997 del 15 de diciembre de 2018.
AREAS	Registro Topográfico No. 997 del 15 de diciembre de 2018.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.	Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC).
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2023 - 558218.

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Delimitación del sector catastral: FUENTE: Plataforma Mapas Bogotá

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90

Código postal: 111314

Torre A, Piso 11 y 12 - Torre B, Piso 2

Tel: 2347500 - Info: Línea 195

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

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





**UAECD**  
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 252

RT No RT 997

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SÓLICITANTE: EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.)
- 1.2. RADICACIÓN: 2023 - 558218 del 20 de Junio de 2023
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0072LUBR
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 24 14 8
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 006103 - SANTA FE
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 27/06/2023

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: ALFONSO BUSTOS VEJARANO
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: 340 Notaría: 31 Fecha: 26/01/1994
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01272254

Mediante la Escritura anterior se hizo Adjudicación en Sucesión en Común y Proindiviso de Elvira Vejarano a Alfonso Bustos, Alejandro Bustos, Rosa Bustos, Olga Bustos, Margarita Bustos y Constanza Bustos.

A través de la Escritura 17862 de 01/12/2007, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá, se efectuó Adjudicación en Sucesión de Derecho de Cuota de 1/6 Parte de Olga Bustos a Julio Barrera, Carlos Barrera, Gabriel Barrera, Teresa Barrera, Patricia Barrera, Nazifa Barrera y Mauricio Barrera.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 50 No. 25 - 90

Código postal: 111311

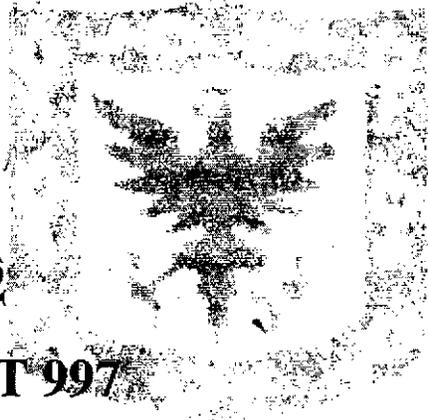
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos

Tel: 347600 - Info. Línea 395

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

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

**BOGOTÁ**



2023 - 252

RT No RT 997

**DIRECCIÓN INMUEBLE**

**CL 24 15 06**

ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Administración Especial

Catastro Distrital

**BOGOTÁ, D.C.**



**UAECD**  
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 02-08-2023 15:25:34  
Al Contestar Cita Este Nr.:2023EE50773 Fol:1 Anex:1  
ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
DESTINO: EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.)  
ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avalúo RT: RT 997 Rad.UAECD. Proyecto EMB  
OBS: Rad.EXTS23-0002847, Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2023-252

Doctor(a)  
**MONICA FRANCISCA OLARTE GAMARRA**  
Sugerente de Gestión de Suelo  
EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.)  
Carrera 9 No. 76-49 Pisos 3 - 4  
Bogotá D.C.  
Código postal: 110311.



METRO DE BOGOTÁ S.A.  
FECHA: 2023-08-04 19:03:58  
SDQS:  
FOLIOS: 1



Asunto: Respuesta a solicitud-ela  
Remite: Luz Stella Barón Calderón  
Anexos: 69 Foliós  
Dep: Subgerencia de Gestión Pre  
RAD: EXT23-0013265  
Contenido sujeto a verificación

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto EMB SÁ - Primera Línea del Metro de Bogotá, (PLMB) Contrato 095-2021

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 095-2021 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.), de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	Nº AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
RT 997	2023-252	2023-558218	CL 24 15 06	2023ER17174

Cordialmente,

Firmado digitalmente por  
**LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN**  
Subgerente Información Económica

Subgerente Información Económica  
[lbaron@catastrobogota.gov.co](mailto:lbaron@catastrobogota.gov.co)

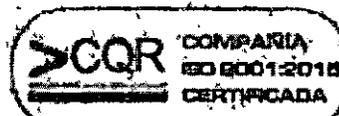
Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA

Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 90 No. 25 - 90  
Código postal: 110311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos 13 y 14  
Tel: 2347600 - sede línea 193  
www.catastrobogota.gov.co  
Trámites en línea: catastro@inec.catastrobogota.gov.co



Certificación No. SG-2020004573





Dirección	CL 24 15'06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

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

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





Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8 - Otros Conceptos: Conforme con el parágrafo 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 de 2015; que indica textualmente: "la enunciacón 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 dependan del inmueble objeto de adquisición; Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

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



Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	1	Registro Topográfico RT 997

CONCEPTO	MODO DE CÁLCULO	OBSERVACIONES
<b>DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>		
Traspaso de Gas Natural	Según tarifas fijadas por la EMPRESA GAS NATURAL	Adquisición Total. Corte por petición del cliente. Comunicación oficial de GAS NATURAL
Traspaso 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.
Traspaso 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.
Traspaso 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.
Traspaso 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 ésta al inmueble que reemplaza" (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	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

**METODOLOGIA CÁLCULO 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 CÁLCULO	OBSERVACIONES
<b>DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>		
Taponamiento Energía conexión residencial	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 Costo del servicio de acueducto desde la red y Suministro tapón macho de hg 6".





Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTROS CONCEPTOS			
Ingresos			
Descripción	V. Mensual	No. Meses	Subtotal
			\$0
SUBTOTAL INGRESOS			\$0
Egresos			
Descripción	V. Mensual	No. Meses	Subtotal
			\$0
SUBTOTAL EGRESOS			\$0
PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTROS CONCEPTOS			\$0

Fuente:

Nota:





Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT.997

**ANEXO D: LUCRO CESANTE**

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
Contrato de arrendamiento con Alber Piedrahita /Rosa Lopez Perez .	\$827,803	6	\$4,966,818
SUBTOTAL INGRESOS POR MESES			\$4,966,818
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$339,083.33	6	\$2,034,500
SUBTOTAL EGRESOS POR MESES			\$2,034,500
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$2,932,318

Fuente: Contrato de arrendamiento aportado EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.) mediante oficio EXTS23-0002647, radicado UAECD 2023ER17174.

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	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:



Dirección	CL 24 15.06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

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

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ITEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616	1	\$1,160,000	\$1,160,000
<b>TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO</b>				<b>\$1,160,000</b>

Fuente: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capítulo 3) EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.) mediante oficio EXTS23-0002647, radicado UAECD 2023ER17174.

Nota:

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				
ITEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ITEM	Total	Valor Diario	Período a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$4,069,000	\$11,147.95	91.25	\$1,017,250
<b>TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL</b>				<b>\$1,017,250</b>

Fuente: Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de Julio hasta el 30 de Septiembre, se reconocerá el 25% del impuesto predial.



Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	\$213,521	\$213,521
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. Desmante de medidor. Andén en concreto o tableta.	1	\$527,012	\$527,012
<b>TOTAL GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$740,533</b>

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

Nota: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capítulo 3) EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.) mediante oficio EXTS23-0002647, radicado UAECD 2023ER17174.





Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

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

Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997
Avalúo Comercial	\$2,020,336,690		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$6,061,010
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$1,151,592
Copias (12 páginas)	12	\$4,600	\$55,200
IVA Copias (19%)	19%		\$10,488
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$131,376
Recaudo a Terceros			\$79,600
Gastos Escrituración			\$7,423,578
Porcentaje a aplicar	100%		\$7,423,578
Total Gastos de Escrituración			\$7,423,578
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	1.104%		\$22,304,517
Sistematización y Conservación documental	2%		\$446,090
Porcentaje a aplicar	100%		\$22,750,607
Total Gastos Registro			\$22,750,607
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$20,203,367
Porcentaje a aplicar	100%		\$20,203,367
Costos Administrativos	100%	\$25,400	\$25,400
Total Gastos Beneficencia			\$20,228,767
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$50,402,952</b>

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

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



Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Tópográfico	RT 997

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL**

**LEY 1682 DE 2013**

ITEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$2,020,336,690
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$2,020,336,690</b>
DAÑO EMERGENTE	\$53,320,735
LUCRO CESANTE	\$2,932,318
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$56,253,053</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$2,076,589,743</b>
SON: DOS MIL SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA, Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 19 de Julio de 2023

Firmado digitalmente  
por LUZ STELLA

**ROBANDIERON**

SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Firmado digitalmente  
por MARIA ISABEL ORTIZ

**MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52617497

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



**UAECD**  
Catastro Bogotá

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023 - 252**  
RT N° RT 997

Dirección	CL 24 15 06		
CHIP	AAA0072LUBR	Registro Topográfico	RT 997

**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 24 15 06	CHIP	AAA0072LUBR
Registro Topográfico	RT 997	Código Sector	006103 03 04 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050C01272254
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$50,402,952
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$740,533
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$1,160,000
2.4 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$1,017,250
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
<b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>			<b>\$53,320,735</b>
3. LÚCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$2,932,318
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos			\$0
<b>AVALÚO LUCRO CESANTE</b>			<b>\$2,932,318</b>
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$56,253,053
SON:	CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CINCUENTA 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. (EMB S.A.), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, conforme con lo establecido en las Resoluciones 898/2014 y 1044/2014 del IGAC, ratificado en la Circular externa No 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC.*

FECHA: 19 de Julio de 2023

Elaboró:

Firmado digitalmente por  
Leidy M. Cañón V.

**LEIDY MARGIOMET CAÑÓN VARGAS**

PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-53007687

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ

**MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52617497

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 90 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Pisos  
Tel: 2147500 - Info: línea 195  
www.catastrobogota.gov.co  
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

05-01-FR-07





PIN de Validación: aa0a0a64



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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

aa0a0a64

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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: aa0a0a64

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA  
 Dirección: CARRERA 2 ESTE #2-18 CASA 23  
 Teléfono: (+57)3114770992  
 Correo Electrónico: miof67@gmail.com

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

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



PIN de Validación: aa0a0a64



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

#### Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

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

#### Alcance

- 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, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción  
30 Mar 2017

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa0a0a64



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NJT: 900796614-2

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 30 Mar 2017	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, 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, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción 30 Mar 2017	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: b3da0add



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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: b3da0add



**Categoría 13 Intangibles Especiales -**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
16 Jun 2017

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: CALLE 5B # 74 26  
 Teléfono: 3002038872  
 Correo Electrónico: leidycañonvargas@hotmail.com

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

Administrador de Empresas - Corporación Universitaria Unitec.  
 Especialista en Avaluos - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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

**b3da0add**



PIN de Validación: b3da0add



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

#### Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
16 Jun 2017

Régimen  
Régimen Académico

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

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
16 Jun 2017

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
16 Jun 2017

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
16 Jun 2017

Régimen  
Régimen Académico



PIÑ de Validación: b3da0add



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 16 Jun 2017	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 16 Jun 2017	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

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

**Alcance**

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción 16 Jun 2017	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------