**DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**

**MARCO NORMATIVO:** indemnizaciones requeridas en proyectos de infraestructura de transporte de que trata la Ley 1682 de 2013.

La estimación del daño emergente y lucro cesante se determina con base en la Circular Externa IGAC 8002015CI1214 del 14 de mayo de 2015, en concordancia con el artículo 5 de la Resolución IGAC 898 de 2014 y modificada por la Resolución 1044 de 2014, las cuales expresan que “el solicitante indicará los daños que deben ser objeto de avalúo, pues ello es parte de la información y documentación que ha de aportar”.

En tal sentido, debido a que a la fecha de presentación de este informe no se suministró ningún documento que soporte los daños a liquidar, se aplica únicamente el daño emergente correspondiente a los gastos de Notariado y Registro.

# DAÑO EMERGENTE

* 1. **NOTARIADO Y REGISTRO**

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de escrituración en notaria y de registro ante la ORIP, inherentes a la negociación.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ESCRITURACIÓN** | | | |
| **VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE** | | | **$325.849.410** |
| **ÍTEM** | **Cantidad** | **Valor Unitario** | **Subtotal** |
| Retención en la Fuente (1%) | 1 | Ver Nota 1 | - |
| Gastos Acto de Compraventa | 1 | Ver Nota 2 | $997.237 |
| Copias (3 Copias de 50) | 150 | $3.700 | $555.000 |
| IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%) | 1 | 19% | $294.925 |
| Recaudos a terceros |  | 0,041 SMLMV | $34.000 |
| **Total Gastos de Escrituración** | | | **$1.881.162** |
| **REGISTRO** | | | |
| **ÍTEM** | **Cantidad** | **Valor Unitario** | **Subtotal** |
| Gastos Registro | 1 | 7,5X1.000 | $2.443.871 |
| Certificado de Tradición y Libertad | 1 | $16.300 | $16.300 |
| Gastos de sistematización 2% |  | 2% | $48.877 |
| **Total Gastos Registro** | | | **$2.509.048** |
| **BENEFICENCIA** | | | |
| **ÍTEM** | **Cantidad** | **Valor Unitario** | **Subtotal** |
| Gastos Beneficencia (1%) | 1 | 1% | $3.258.494 |
| Costos administrativos (Boleta) | 1 | $20.600 | $20.600 |
| **Total Gastos Beneficencia** | | | **$3.279.094** |
| **TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO** | | | **$7.669.304** |

**Fuente:** Cálculos realizados conforme a consultas notariales y tarifas establecidas en laResolución 2854/2018,Resolución 691/ 2019 y Resolución 1002/ 2019.

**Nota 1:** No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 61 parágrafo 3 y Articulo 67 parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución IGAC 0898/2014.

**Nota 2:** El cálculo de Gastos Acto de Compraventa, corresponde a la tarifa establecida para Actuaciones Notariales - Actos con cuantía (Art. 2 literal b. Resolución 691 de 2019): 1. Para cuantías iguales o inferiores a $170.300 se establece un monto de $20.200. 2. A las sumas que exceden el valor antes señalado (es decir, valor comercial del inmueble menos $170.300), se le aplica la tarifa única del 3 x 1000. El Gasto Acto de Compraventa corresponde a la sumatoria de los numerales 1 y 2.

* 1. **CÁLCULOS GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE**

Se refiere a la determinación de los costos en que deben incurrir los beneficiarios, por efecto de tener que trasladar los muebles y enseres de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición a otro lugar.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ÍTEM** | **DESCRIPCIÓN** | **CANTIDAD** | **VALOR UNITARIO** |
| Desmonte – Montaje | Incluye embalaje, cargue, traslado y descargue. Vivienda. | 1 | $828.116 |
| Embalaje |
| Traslado |
| **TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO** | | | **$828.116** |

* 1. **CÁLCULOS GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS**

Corresponde a las tarifas determinadas por las Empresas de Servicios Públicos por el hecho de tener que desconectar, cancelar de manera definitiva o trasladar las acometidas de servicios públicos domiciliarios, con que cuente el respectivo inmueble objeto de negociación.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **SERVICIO PÚBLICO** | **DESCRIPCIÓN** | **CANTIDAD** | **VALOR UNITARIO** | **SUBTOTAL** |
| Energía | Desconexión energía – Residencial | 1 | $160.199 | $160.199 |
| Acueducto | Desconexión acueducto | 1 | $207.730 | $207.730 |
| Gas natural | Desconexión gas natural | 1 | $168.970 | $168.970 |
| **TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS** | | | | **$536.899** |

**Fuente:** Consulta a entidades prestadoras de los servicios públicos.

* 1. **CÁLCULOS ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL**

Corresponde al valor del servicio de bodegaje o almacenamiento, en que debe incurrir el beneficiario de la indemnización cuando por las condiciones especiales o plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquiriente y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, se haga necesario disponer de un sitio para el traslado provisional.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ÍTEM** | **TIPO** | **MESES** | **VALOR UNITARIO** |
| BODEGA |  |  |  |
| CASA |  |  |  |
| APARTAMENTO |  |  |  |
| **TOTAL GASTOS ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL** | | | **$0** |

* 1. **IMPUESTO PREDIAL**

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios y de forma proporcional de acuerdo con el trimestre que se elabore el avalúo, obedece a la liquidación del impuesto predial establecido por las Secretarias Municipales de Hacienda

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÍTEM** | **VALOR IMPUESTO** | **TRIMESTRE AÑO** | **VALOR A**  **RECONOCER (25 %)** | **SUBTOTAL** |
| Impuesto Predial | $596.000 | 3 | $149.000 | $149.000 |
| **TOTAL GASTOS IMPUESTO PREDIAL** | | | | **$149.000** |

**Fuente:** Factura de cobro No. 5579275 del impuesto predial unificado, periodo facturado 2019.

* 1. **ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES**

Este ítem se reconocerá en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde al cálculo del valor en que debe incurrir el beneficiario para adecuar nuevamente las áreas que conserva con el fin de mantener las condiciones con que contaba antes de la intervención de la obra.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÍTEM** | **DESCRIPCIÓN** | **CANTIDAD** | **VALOR UNITARIO** | **SUBTOTAL** |
| **ESCALERA** | Construcción escalera de acceso en concreto | 1 | $12.000.000,00 | $12.000.000,00 |
| **RAMPA** | Rampas para entrada y salida de personal con movilidad reducida | 2 | $5.000.000,00 | $10.000.000,00 |
| **TOTAL GASTOS ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES** | | | | **$ 22.000.000,00** |

* 1. **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.

| **ÍTEM** | **DESCRIPCIÓN** | **SUBTOTAL** |
| --- | --- | --- |
| Sanciones | Tres cánones de arrendamiento. Fuente: Contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre JOHANNA LOZANO CESPEDES en su calidad de arrendataria y MARIA ISABEL CORTES en su calidad de arrendadora, el día 3 de octubre de 2018 y aplicación de Art. 23 ley 820 de 2003. | $1.650.000 |
| Tres cánones de arrendamiento. Fuente: Contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre YURANIROA CORTES en su calidad de arrendataria y MARIA ISABEL CORTES en su calidad de arrendadora, el día 30 de enero de 2019 y aplicación de Art. 23 ley 820 de 2003. | $1.410.000 |
| Tres cánones de arrendamiento. Fuente: Contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre JOHANNA LOZANO CESPEDES en su calidad de arrendataria y MARIA ISABEL CORTES en su calidad de arrendadora, el día 03 de octubre de 2018 y aplicación de Art. 23 ley 820 de 2003. | $1.650.000 |
| Indemnizaciones | - | - |
| **TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS** | | **$4.710.000** |

**Fuente**: Contratos de arrendamiento – Ley 820 de 2003.

* 1. **TOTAL DAÑO EMERGENTE**

|  |  |
| --- | --- |
| **ÍTEM** | **VALOR TOTAL** |
| **DAÑO EMERGENTE** | **$ 13.500.000** |

# LUCRO CESANTE

* 1. **PERDIDA 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 arrendamiento, sobre parte o la totalidad del inmueble.

| **INGRESOS** | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **CANON MENSUAL ARRIENDO** | **N° MESES** | **SUBTOTAL** |
| Arrendamiento de local comercial para Barbería. Fuente: Contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre EDWIN GERMAN MORENO SOLER en su calidad de arrendatario y MARIA ISABEL CORTES ROA en su calidad de arrendadora, el día 01 de marzo de 2019. | $350.000 | 6 | $2.100.000 |
| Arrendamiento de local comercial, destinado a recarga y mantenimiento de extintores Fuente: Contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre ABEL ANTONIO VELA GARCIA en su calidad de arrendatario y MARIA ISABEL CORTES ROA en su calidad de arrendadora, el día 14 de julio de 2018. | $825.000 | 6 | $4.950.000 |
| Arrendamiento de vivienda urbana, apartamento del primer piso. Fuente: Contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre JOHANNA LOZANO CESPEDES en su calidad de arrendataria y MARIA ISABEL CORTES en su calidad de arrendadora, el día 3 de octubre de 2018. | $550.000 | 6 | $3.300.000 |
| Arrendamiento de vivienda urbana, apartamento. Fuente: Contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre YURANIROA CORTES en su calidad de arrendatario y MARIA ISABEL CORTES en su calidad de arrendadora, el día 30 de enero de 2019. | $470.000 | 6 | $2.820.000 |
| Arrendamiento de inmueble para fines habitacionales. Fuente: Contrato de arrendamiento para fines habitacionales celebrado entre MARIA ISABEL CORTES ROA en su calidad de arrendadora y HEYDI LORENA CANTOR en su calidad de arrendataria, el día 05 de junio de 2019. | $320.000 | 6 | $1.920.000 |
| **SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES** | | | **$15.090.000** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **EGRESOS** | | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **VALOR DIARIO** | **N° DÍAS** | **SUBTOTAL** |
| Impuesto predial. | $1.656 | 180 | $298.080 |
| **SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES** | | | **$298.080** |
| **TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA** | | | **$14.791.920** |

**Fuente:** Factura de cobro No. 5579275 del impuesto predial unificado, periodo facturado 2019 y contratos de arrendamiento.

* 1. **PERDIDA 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 la enunciada anteriormente de renta.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

* 1. **TOTAL LUCRO CESANTE**

|  |  |
| --- | --- |
| **ÍTEM** | **VALOR TOTAL** |
| **LUCRO CESANTE** | **$ 25.500.000** |

# TOTAL AVALÚO MAS COMPONENTE INDEMNIZATORIO

|  |  |
| --- | --- |
| **DEPARTAMENTO:** | Cundinamarca. |
| **MUNICIPIO:** | Bogotá D.C. |
| **PREDIO O DIRECCIÓN:** | Carrera 9 No 16 – 13 oficina 702 |

|  |  |
| --- | --- |
| **ÍTEM** | **VALOR TOTAL** |
| DAÑO EMERGENTE | **$ 13.500.000** |
| LUCRO CESANTE | **$ 25.000.000** |
| **TOTAL COMPONENTE INDEMNIZATORIO** | **$ 38.500.000** |
|  | |
| **AVALÚO TOTAL FRANJA O PREDIO REQUERIDO** | **$ 391.101.300** |
|  | |
| **AVALÚO TOTAL FINAL** | **$ 429.601.300** |

**SON: CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS PESOS M/C**

Atentamente,

AGUSTÍN CODAZZI

RAA AVAL-0025478

Fecha de informe: 24 de marzo de 2022