

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
COMERCIAL**

**N° 2018 – 0668
RT N° 47350 - IDU**



**DIRECCIÓN INMUEBLE
CL 31 SUR 71F 54**

**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA
**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRIAL**

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**
**GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- 1.2 RADICACIÓN: 2018-274329.
- 1.3 PROPÓSITO DEL AVALÚO: Comercial urbano para adquisición total.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Casa que forma parte de un bifamiliar sometido a régimen de propiedad horizontal.
- 1.5 DIRECCIÓN: CL 31 SUR 71F 54.
- 1.6 CHIP: AAA004IRTBS.
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 31S 66A 29 I.
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 004504 – PROVIVIENDA.
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Residencial.
- 1.10 FECHA DE VISITA: 17 de marzo de 2018.

Fuente: SIIC - UAECD

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: No aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S-00682549.

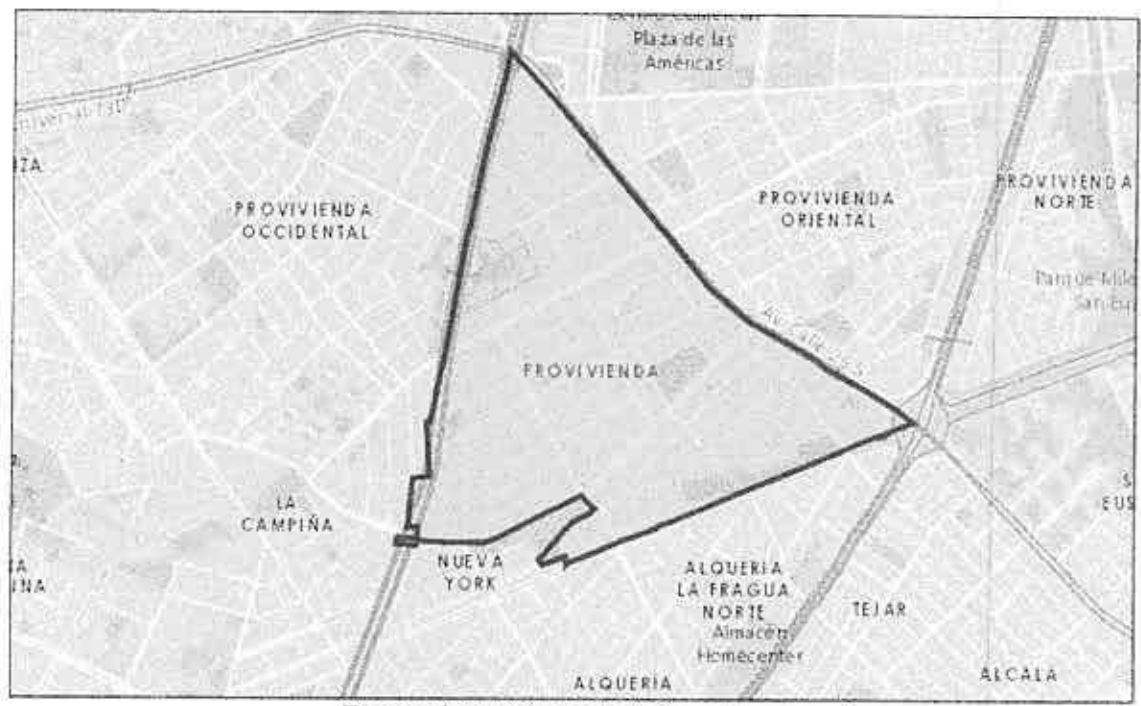
Fuente: SIIC - UAECD



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 0668
RT N° 47350 - IDU**

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano hace parte del sector denominado como Provivienda, perteneciente a la localidad de Kennedy y enmarcado por los siguientes límites:



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

- NORTE:** En línea continua con la Avenida Primero de Mayo (Calle 26 Sur) que lo separa del sector Hipotecho Occidental (004502) y Provivienda Oriental (004503).
- SUR:** En línea continua con la Carrera 68L, Calle 37B Sur y Transversal 68J BisA, Calle 38 Sur, Trasversal 68H Bis, Calle 37H Sur, que lo separa del sector Nueva York (004549).
- ORIENTE:** En línea continua con la Avenida Ferrocarril del Sur (Transversal 68F) que lo separa del sector Corredor Ferreo del Sur (004572).
- OCCIDENTE:** En línea continua con la Avenida Boyaca (Carrera 72) que lo separa del sector Provivienda Occidental (004505).

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



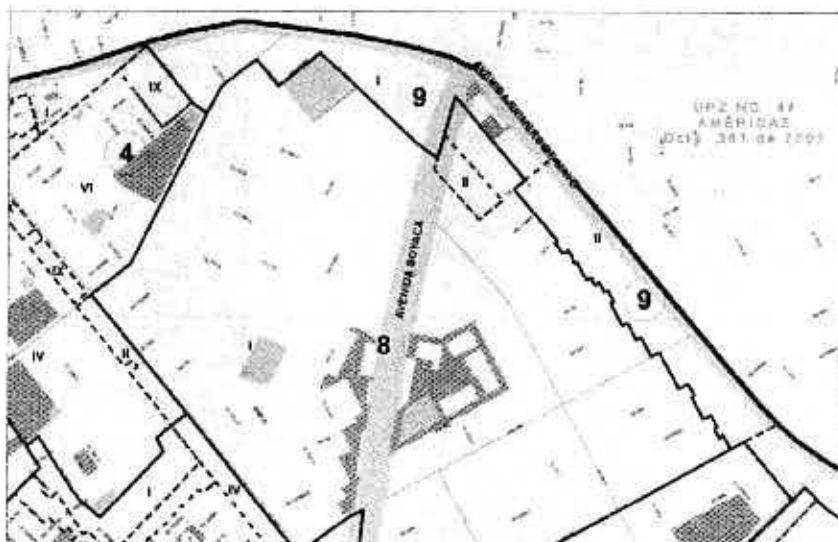
- 3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector presenta una actividad principalmente residencial, con comercio local en corredores internos tales como el de la CL 35 Sur, CL 34 Sur, KR 68I entre otros. Comercio zonal a lo largo de los corredores de la Avenida Boyacá, CL 31 Sur, KR 69B, sobre el eje de la Avenida Primero de Mayo presenta comercio de escala urbana, también se presenta al noroccidente de la KR 69 actividades de industria transformadora y predios con actividad económica dotacional educativa.
- 3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Teniendo en cuenta que se trata de un sector consolidado, se considera moderada, no se observan grandes proyectos urbanísticos en construcción, sin embargo se observan algunos desarrollos puntuales destinados principalmente a vivienda agrupada, además de adecuaciones en inmuebles existentes.
- 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA: El predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 004504 01 a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto Distrital 394 del 28 de Julio de 2017, por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C., para los inmuebles residenciales de la ciudad y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
- 3.5 VÍAS DE ACCESO: Para acceder al sector se cuenta con vías arteriales como la Avenida Boyacá (AK 72), la Avenida Primero de Mayo (AC 26 SUR) las cuales presentan en general buen estado ya que hacen parte de la Malla Vial Arterial de la ciudad y adicionalmente cuenta internamente con circuitos de movilidad local que soportan diferentes rutas de transporte público.
- 3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como servicios públicos domiciliarios complementarios de gas natural, alumbrado público y telecomunicaciones.

4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 0668
RT N° 47350 - IDU**



Fuente: UPZ 45 - CARVAJAL

NORMATIVA URBANÍSTICA	UPZ 45 – CARVAJAL - DECRETO 682 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2011	
ÁREA DE ACTIVIDAD		COMERCIO Y SERVICIOS – COMERCIO CUALIFICADO
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		CONSOLIDACIÓN– CON CAMBIO DE PATRON
SECTOR NORMATIVO	9	Nueve
SUBSECTOR DE USO		I
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		ÚNICO
ALTURA MÁXIMA		5 Pisos
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0,7
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		3,5
ANTEJARDÍN		3,5
AISLAMIENTO POSTERIOR		5,0 metros
AISLAMIENTO LATERAL		No aplica

4.1 USOS PRINCIPALES: Comercio escala urbana, zonal, vecinal A y vecinal B. Comercio – comercio pesado – escala metropolitana y urbana

4.2 USOS COMPLEMENTARIOS:

Vivienda: Multifamiliar

Dotacional:

Equipamientos Colectivos de cultura de escala Zonal y Vecinal

Equipamientos Colectivos de salud de escala Urbana y Zonal

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co





**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 0668
RT N° 47350 - IDU**

- Equipamientos Colectivos de bienestar social de escala Zonal
- Equipamientos Deportivos y Recreativos de escala Zonal y Vecinal
- Servicios Urbanos Básicos de Seguridad ciudadana, defensa y justicia de escala Zonal
- Servicios Urbanos Básicos de Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria de escala Zonal.
- Servicios Urbanos Básicos de Servicios de la administración pública de escala Zonal.
- Servicios Empresariales de escala Metropolitana, Urbana y Zonal.
- Servicios Personales de escalas Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal.
- Servicios de Alto Impacto, Servicios técnicos especializados de escala Zonal
- Servicios de Alto Impacto, Servicios automotrices y venta de combustibles de escala Urbana y Zonal Industria

4.3 USOS RESTRINGIDOS: Equipamientos Colectivos de salud de escala Metropolitana
Servicios Urbanos Básicos de Seguridad ciudadana, defensa y justicia de escala Metropolitana

4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

Nota 5. Se permite alcanzar un índice de construcción de 4.0 y una altura en pisos resultante, bajo el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- i. *Antejardin con dimensión mínima de 5 metros. No se permiten empates con vecinos colindantes.*
- ii. *ii. Retroceso contra predios vecinos de mínimo 5 metros, a partir del siguiente piso al máximo permitido en la ficha normativa, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior. Cuando se exija aislamiento posterior el retroceso contra el lindero posterior, a partir del piso siguiente al máximo permitido en la ficha, correspondiente a la dimensión del aislamiento posterior exigido para la altura total que el alcance de la edificación.*
- iii. *Retroceso contra espacio público mínimo de 3 metros a partir del paramento a partir del último piso permitido en la ficha, sobre vía locales iguales o menos a 12 metros.*
- iv. *iv. En el índice de ocupación, voladizos, semisótanos y demás normas volumétricas de la ficha reglamentaria, las normas específicas del Decreto Distrital 159 de 20074 y demás que le complementen, modifiquen o sustituyan.*
- v. *El aislamiento posterior corresponde a lo establecido en la nopta general para la parte de la edificación que se desarrolla hasta añltura permitida en la ficha reglamentaria.*

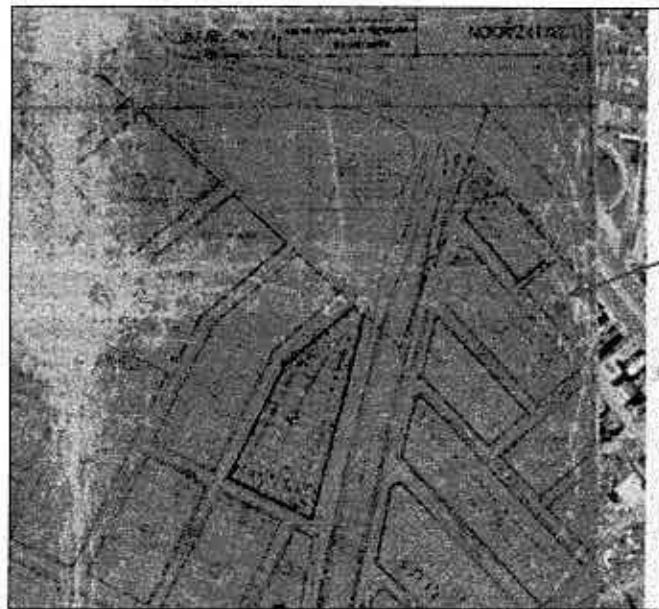
**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 0668
RT N° 47350 - IDU**

Si con un proyecto se desarrolla una manzana completa con las condiciones i) a v) establecidas en el párrafo primero, puede alcanzarse un índice de construcción de 5 y pueden eliminarse todos los aislamientos exigidos.

Si todos los predios de una manzana completa ceden gratuitamente un antejardín de 5 metros al Distrito capital, puede alcanzarse un índice de construcción de 6, cumpliendo las condiciones i) a v) establecidas en el párrafo primero, salvo la exigencia de antejardín. Los índices de ocupación y construcción se aplicarán sobre la dimensión antes de la cesión.

Fuente: Plano de edificabilidad permitida, Decreto 682 de 2011.

El lote de terreno sobre el cual se encuentra el inmueble objeto de estudio hace parte del desarrollo urbanístico Carvajal contenido en el plano urbanístico B16/4-19, aprobado mediante la Resolución 85 del 8 de febrero de 2006.

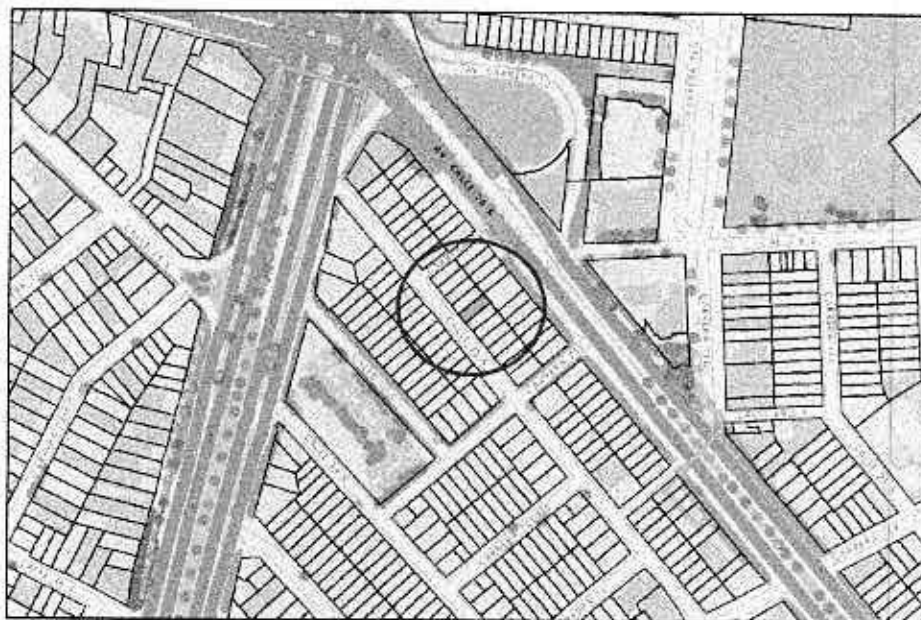


Fuente: plano urbanístico B16/4-19

El inmueble objeto de avalúo se sometió al régimen de propiedad horizontal mediante la Escritura Pública 5625 protocolizada el 22 de agosto de 1980 en la Notaría 4 del Círculo de Bogotá D.C. Corresponde a un bifamiliar, destinado al uso residencial.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN: El inmueble objeto de avalúo se ubica al costado occidental de la Calle 31 Sur entre la Carrera 71F y la Carrera 71G, de tipo medianero, con nomenclatura Calle 31 Sur 71F 54.



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

5.2. LINDEROS:

Norte:	En 19,75 metros con el predio RT 47351.
Sur:	En 19,75 metros con el predio RT 47352.
Oriente:	En 3,50 metros con el predio RT 47349.
Occidente:	En 3,50 metros con la CL 31 Sur.

Fuente: RT N° 47350 elaborado por el IDU en noviembre de 2017.

5.3. TOPOGRAFÍA: El predio presenta topografía plana con pendiente inferior a 3%.

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: El predio tiene forma geométrica regular, similar a un rectángulo.

5.5. FRENTE: 3,50 metros sobre la CL 31 Sur.

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

5.6. FONDO: 19,75 metros.

5.7. ÁREA TERRENO:

ÍTEM	UNIDADES	CANTIDAD
TERRENO RT 47350 IDU Noviembre de 2017	m ²	69,125
TERRENO SIIC - UAECD	m ²	69,000
TERRENO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	m ²	69,125

5.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con los servicios básicos mas complementarios que disponen los predios del sector (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural, y alumbrado público).

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1. DESCRIPCIÓN: Edificación de tres (3) niveles de altura.

ÍTEM	CASA
ESTRUCTURA	Concreto.
ENTREPISO	Placa en concreto.
FACHADA	Pañete, carraplast y pintura.
CUBIERTA	Teja en fibrocemento y teja translúcida.
PISOS	Baldosa común de cemento, baldosa de cerámica, tableta de gres.
COCINA	<p>Piso 1: Tamaño pequeño, mesón en acero inoxidable sobre base metálica, piso y paredes en baldosa de cerámica.</p> <p>Piso 2: Tamaño pequeño, mesón en concreto revestido con baldosa de cerámica, piso y paredes en baldosa de cerámica.</p> <p>Piso 3: Tamaño mediano, mesón en concreto revestido con baldosa de cerámica, piso y paredes en baldosa de cerámica.</p> <p>Piso 4: Tamaño pequeño, sin mesón, piso en baldosa de cerámica</p>
BAÑO	<p>Piso 1: Tamaño pequeño, mobiliario sencillo, dos servicios, piso en baldosa de cerámica, paredes en baldosa de cerámica a media altura.</p> <p>Piso 2: Tamaño mediano, mobiliario sencillo, tres servicios, piso y paredes en baldosa de cerámica.</p>

ACABADOS MUROS	Pañete, estuco y pintura.
DISTRIBUCIÓN	Piso 1: Garaje, cocina, baño, depósito. Piso 2: 4 habitaciones, 2 baños. Piso 3: 1 habitación, sala, comedor, área de lavado.
EDAD	38 años. 23 años para las ampliaciones.

Fuente: Información obtenida durante la visita de inspección al predio.

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ÁREAS PRIVADAS	ÁREA m ²
Área privada construida primero y segundo piso	50,05
Área privada libre primer piso	38,87

ÁREAS CONSTRUIDAS FUERA DEL REGLAMENTO PH	ÁREA m ²
Primer piso	44,93
Segundo piso	35,73
Tercer piso	62,64
Total	143,30

Fuente: RT N° 47350 elaborado por el IDU en noviembre de 2017.

6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL: No presenta.

6.4. OTROS:

ÍTEM	UNIDADES	DIMENSIÓN
Placa volada	m ²	0,70

Fuente: RT N° 47350 elaborado por el IDU en noviembre de 2017.

7. MÉTODOS DE AVALÚO - CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

El presente informe cumple con las normas legales del decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

7.1. PARA EL TERRENO: No aplica.

7.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

AREA PRIVADA:

Para la determinación del valor comercial del área privada en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

Para el efecto el Artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

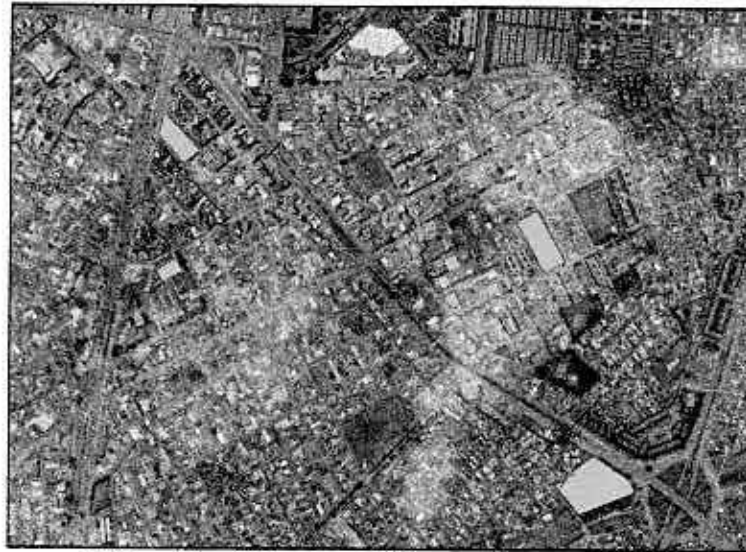
“ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA

Se conformó una muestra compuesta por 9 datos de mercado inmobiliario correspondientes a inmuebles destinados al uso residencial sometidos al régimen de propiedad horizontal, al igual que el inmueble objeto de avalúo, ubicados en los sectores catastrales Provivienda Oriental (004503) y Provivienda (004504) (ver anexo Datos de mercado PH). Para obtener el valor de metro cuadrado de área privada construida, a cada valor depurado de las ofertas incluidas se le descontaron los valores de parqueaderos, depósitos y ampliaciones. Obtenido este valor se divide el resultado sobre el área privada total construida (área privada menos el área privada libre). Se obtuvo relación (peso) del área libre en el valor total de cada predio, pesos determinados en el cálculo del valor de área privada libre (cálculo área privada libre) que para este caso fue del 25%.

*Valor M2 área privada: (Valor pedido depurado-Valor parqueaderos, depósitos y ampliaciones)/ (Área privada-(P*Área privada Libre)), donde P es el peso del área libre.*

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 0668
RT N° 47350 - IDU



Ubicación ofertas inmobiliarias Fuente: BDGC

Los datos arrojan un valor unitario descontados parqueaderos y depósitos promedio de \$2'842.757/m² aproximadamente, con una desviación estándar de aproximadamente \$419.659/m², con lo que se obtiene un porcentaje de variación del 14,17%.

Dada la alta variación de la muestra se efectuaron diferentes segmentaciones de análisis. El primer segmento de análisis corresponde a los datos 1 a 3, los cuales corresponden a apartamentos sin áreas libres, ubicados en conjunto residencial, con disponibilidad de equipamiento comunal básico, ubicados en el sector catastral de Provienda (004504), con edades de entre 20 y 30 años (ver anexo mercado)

Dato	Dirección	Área Priv. const	Área Libre	Valor Depurado Venta	Valor ampliaciones	Valor GJ	Valor Dp	MF - GJ, Dp, Área Lb, amp.	
1	CL 34 SUR 71F 20 IN 1 AP 501	57,70	-	\$ 128.000.000		\$ 0	\$ 0	\$ 2.218.371	
2	CL 28 SUR 68C 25 IN 1 AP 202	55,30	-	\$ 150.000.000		\$ 16.000.000	\$ 0	\$ 2.423.146	
3	CL 28 SUR 68C 25 IN 4 AP 101	68,50	-	\$ 182.000.000		\$ 16.000.000	\$ 0	\$ 2.423.358	
TRATAMIENTO ESTADÍSTICO								MEDIA	\$ 2.354.958
								DESV STND	\$ 118.288
								COEF. VAR.	5,02%
								LÍMITE INF.	\$ 2.236.670
								LÍMITE SUP.	\$ 2.473.247

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 0668
RT N° 47350 - IDU

Estos datos arrojan un valor de área privada construida promedio de \$2'354.958/m² con una desviación estándar de \$ 118.288/m², con lo que se obtiene un coeficiente de variación del 5,02%. El dato 4 corresponde a un apartamento de condiciones similares a los datos que componen el segmento anterior, sin embargo cuenta con una vetustez menor, razón por la cual el valor observado para este dato es superior y equivale a \$3'365.385/m².

Los datos 5 a 7 corresponden a apartamentos sin áreas libres, ubicados en conjunto residencial, con disponibilidad de equipamiento comunal básico, ubicados en el sector catastral de Provienda Oriental (004503), con edades de entre 20 y 30 años.

Dato	Dirección	Área Priv. - const	Área Libre	Valor Depurado Venta	Valor ampliaciones	Valor Gj	Valor Dp	M ² - Gj, Dp, Área Lib, amp.	
5	KR 69A 24 58 SUR AP 508	63,70	-	\$ 200.000.000		\$ 16.000.000	\$ 0	\$ 2.888.540	
6	CL 22 SUR 69 59 IN 14 AP 403	62,71	-	\$ 220.000.000		\$ 16.000.000	\$ 0	\$ 3.253.070	
7	CL 25 SUR 69 46 AP 503	48,50	-	\$ 140.000.000		\$ 0	\$ 0	\$ 2.886.598	
TRATAMIENTO ESTADÍSTICO									
								MEDIA	\$ 3.009.403
								DESV STND	\$ 211.024
								COEF. VAR.	7,01%
								LÍMITE INF.	\$ 2.798.378
								LÍMITE SUP.	\$ 3.220.427

Estos datos arrojan un valor de área privada construida promedio de \$3'009.403/m² con una desviación estándar de \$ 211.024/m², con lo que se obtiene un coeficiente de variación del 7,01%.

Con base en la comparación de los resultados observados para los datos 1 a 3 y 5 a 7 se puede concluir que el sector Provienda Oriental (004503) es comercialmente mejor que el sector Provienda (004504) que corresponde al del inmueble objeto de avalúo.

Finalmente los datos 8 y 9, corresponden a casas bifamiliares, sometidas al régimen de propiedad horizontal, sin ningún equipamiento comunal, con edad de 35 años aproximadamente, similar al inmueble objeto de avalúo. Estas casas fueron ampliadas respecto de su área privada original, por lo tanto, para establecer el valor del unitario del área privada, fue necesario descontar el costo de las ampliaciones efectuadas a cada inmueble.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 0668 RT N° 47350 - IDU

Dato	Dirección	Área Priv. – const	Área Libre	Valor Depurado Venta	Valor ampliaciones	Valor Gj	Valor Dp	M² - Gj, Dp, Área Lb, amp.
8	CL 25 SUR 69A 19	103,5	8,00	\$ 290.000.000	\$ 9.056.000	\$ 0	\$ 0	\$ 2.983.054
9	CL 25 SUR 69 83	199,10	6,00	\$ 380.000.000	\$ 85.536.000	\$ 0	\$ 0	\$ 3.143.296

El costo de dichas ampliaciones se calculó de la siguiente forma:

ÍTEM	VETUSTEZ	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
AMPLIACIÓN	20	100	20%	2	14,22%	\$933.000,00	\$800.000,00

Una vez descontado el costo de las ampliaciones, estos datos arrojan un valor unitario de área privada promedio del orden de \$3'063.175, el cual es ligeramente superior (1,76% más) al valor observado en el segmento anterior (\$ 3'009.403).

Con base en la comparación de los resultados observados para los datos 5 a 7 y 8 y 9 se puede concluir que no se observa evidencia que permita establecer diferencia entre el valor al interior de estos sectores entre apartamentos sin áreas libres, ubicados en conjunto residencial, con disponibilidad de equipamiento comunal básico, con edades entre 20 y 30 años y casas bifamiliares, sometidas al régimen de propiedad horizontal, sin ningún equipamiento comunal, con edad de 35 años aproximadamente. Es decir, se puede concluir que el valor unitario de área privada esperado para estos dos tipos de producto inmobiliario en el sector es similar.

Así las cosas el valor estimado para el área privada construida del inmueble objeto de avalúo es de \$2'470.000/m² el cual corresponde al límite superior del intervalo estimado para el primer segmento de la muestra analizada. Es de recordar que el predio objeto de avalúo es cercano a vías de amplia importancia para el sector tales como: la Avenida Boyacá y la Avenida Primera Mayo, situación de ventaja frente a las demás ofertas del mismo sector catastral, razón por la cual se adopta el límite superior de la muestra.

ÁREA PRIVADA LIBRE

Teniendo en cuenta que los datos de mercado analizados en el apartado anterior carecen de áreas libres y teniendo en cuenta el tipo de edificación correspondiente al inmueble objeto de avalúo, para estimar el valor de dicha área se analizó el mercado inmobiliario de edificaciones destinadas al uso residencial, no sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Se obtuvo información de 7 datos de mercado, los datos 1 a 3 ubicados en el sector Provienda

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 0668
RT N° 47350 - IDU

Occidental (004505) y los datos 4 a 7 en el sector Provivienda (004504). (Ver anexo datos de mercado NPH).

Dato	Dirección	Área construida	Área terreno	Valor Depurado Venta	Valor unitario construcción	Valor unitario terreno
1	KR 72J BIS 34 25 SUR	490,39	300,00	\$ 1.250.000.000	\$ 814.000	\$ 2.836.075
2	KR 72J BIS 34 87 SUR	243,60	123,80	\$ 520.000.000	\$ 662.000	\$ 2.897.712
3	KR 72K 35B 65 SUR	456,60	286,00	\$ 960.000.000	\$ 359.000	\$ 2.783.499

Dato	Dirección	Área construida	Área terreno	Valor Depurado Venta	Valor unitario construcción	Valor unitario terreno
4	CL 34 SUR 71 33	236,40	175,00	\$ 500.000.000	\$ 377.000	\$ 2.347.870
5	CL 31 SUR 681 27	349,10	175,00	\$ 640.000.000	\$ 640.000	\$ 2.380.434
6	KR 69 BIS 31 08 SUR	351,39	129,00	\$ 480.000.000	\$ 520.000	\$ 2.304.474
7	CL 31 SUR 69 16	259,40	138,20	\$ 510.000.000	\$ 695.000	\$ 2.385.796

Con base en los datos anteriores se efectuó el cálculo del valor del *área libre* de cada uno de los inmuebles, para lo cual se llevó a cabo el siguiente procedimiento:

- Se calculó el *área libre* de cada predio, calculando las *áreas* de patios, antejardines y demás elementos libres.
- Al *área libre* obtenida se le asignó el valor unitario del terreno bajo la hipótesis que por ser *áreas libres* no tienen construcciones y su valor sería como mínimo el valor del suelo.
- El valor total del *área libre* obtenida se dividió sobre el valor total del inmueble menos el valor obtenido del *área libre* para obtener la relación (peso) del *área libre* en el valor total del predio.

DATO	ÁREA LIBRE (M²)	VALOR DEL ÁREA LIBRE	*PESO DEL ÁREA LIBRE
1	10,00	28.360.751,33	0,02
2	6,00	17.386.274,64	0,03
3	59,00	164.226.417,48	0,21
4	44,50	104.480.202,29	0,26
5	59,00	140.445.622,86	0,28
6	12,00	27.653.693,02	0,06
7	8,50	20.279.265,56	0,04

*Pesos del *área libre*: valor del *área libre* / (valor total predio- valor del *área libre*). Ver anexo mercado.



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 0668
RT N° 47350 - IDU**

Dado que los datos 1, 2, 3 y 7, carecen de áreas libres, se tomaron para la estimación los datos 3, 4 y 5. Los datos analizados arrojan un peso del valor del área libre del orden del 25%. Así las cosas para el inmueble objeto de avalúo cuyo valor unitario estimado de área privada construida es del orden de \$2'470.000/m², se estima un valor unitario de área privada libre del orden de \$620.000/m².

ÁREA CONSTRUIDA FUERA DEL REGLAMENTO

Para la determinación del valor comercial de la construcción en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de reposición.

ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual

se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Para este caso teniendo en cuenta las características particulares de las adecuaciones efectuadas al inmueble, la UAECD ha estimado un presupuesto con el costo de reposición de la construcción en general, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini (Ver presupuesto anexo):

Construcciones:

NIVEL	DESCRIPCION UNIDADES	VIDA TECNICA	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACION	VALOR DE REPOSICION	VALOR FINAL
PISO 1-2-3	3 PISOS TEJA, 3 PISOS PLACA, 1 PISO TEJA, 2 PISOS VOLADIZO, 1 PISO VOLADIZO	23	100	23,0	2,00	16%	\$ 897.000,00	\$ 751.000,00

- 7.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: Para la determinación del valor de la construcción del predio en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el Método de Costo de Reposición

“ARTÍCULO 3° MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

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

Ya que no se trata de edificaciones nuevas, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación utilizando el criterio de Heidecke, de acuerdo con su estado de conservación, según lo establecido en la siguiente tabla:



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 0668 RT N° 47350 - IDU

ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE
1,00	Nuevo, no requiere reparación	Óptimo (O)	0,000%
1,50		Muy bueno (MB)	0,032%
2,00	Requiere reparaciones de poca importancia	Bueno (B)	2,520%
2,50		Intermedio (I)	8,090%
3,00	Necesita reparaciones sencillas	Regular (R)	18,100%
3,50		Deficiente (D)	33,200%
4,00	Necesita importantes reparaciones	Malo (M)	52,600%
4,50		Muy malo (MM)	75,200%
5,00	Para demolición	Sin valor (DM)	100,000%

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

DESCRIPCION UNIDADES	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR DE REPOSICION	VALOR FINAL
PLACA VOLADA	2	2,52%	\$ 202.000,00	\$ 197.000,00

8 CONSIDERACIONES GENERALES

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

La localización del predio objeto de estudio al sur de la ciudad de Bogotá D.C., en la localidad de Kennedy (08), en el sector de Provienda, sobre la CL 31 Sur, en donde se presenta un desarrollo mixto, residencial y comercial.

La disposición de predio medianero que presenta el bien objeto de estudio dentro de la manzana, su estado de conservación y la destinación del inmueble como residencial.

La topografía del terreno plana, con pendiente menor al 3%, la disposición de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono, alumbrado público, y recolección

de basuras con que cuenta el sector, el estar sobre una vía pavimentada, la forma del lote, la ubicación dentro del contexto del barrio, la ubicación específica del predio, y el estrato socioeconómico tres (3).

La condición normativa vigente del predio, según el Decreto 190 de 2004 y el Decreto 682 de 2011 – UPZ 45 Carvajal, definiéndolo en un área de actividad de Comercio y Servicios.

La condición de predio sometido a Régimen de Propiedad Horizontal.

El espacio público y el entorno general del sector, en donde se destacan los equipamientos dotacionales sociales, educativos y recreativos.

La información de áreas de la construcción ha sido tomada de la respectiva Ficha Técnica Predial aportada por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU para la realización del presente estudio, por lo tanto se hace salvedad de cualquier documento o cualquier diferencia de área de la cual no se haya tenido conocimiento y en tal caso el o los valores estarían sujetos a una verificación.

La edad de la construcción fue suministrada durante la inspección ocular al predio.

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

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al mismo y no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

De acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

9 RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: CL 31 SUR 71F 54

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$/M ²)	SUBTOTAL (\$)
ÁREAS PRIVADAS				
CONSTRUIDA PRIMERO Y SEGUNDO PISO	M ²	50,05	2'470.000	123'623.500
LIBRE PRIMER PISO	M ²	38,87	620.000	24'099,400
ÁREA CONSTRUIDA FUERA DEL REGLAMENTO DE PH				
PISO 1-2-3	M ²	143,30	751.000	107'618.300
PLACA VOLADA	M ²	0,70	197.000	137.900
AVALÚO TOTAL (\$)				255'479.100

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIEN PESOS MONEDA CORRIENTE.

FECHA: 06 DE ABRIL DE 2018.

ELABORADO POR:



CÉSAR AUGUSTO SIERRA GARZÓN
Profesional Avaluador

Vo. Bo. Profesional Control de Calidad:
Judy Marcela Rodríguez Mustafá. 



21

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 0668 RT N° 47350 - IDU

ANEXOS

- REGISTRO FOTOGRÁFICO
- ESTUDIO DE MERCADO
- PRESUPUESTO TIPOLOGÍA



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Unidad Administrativa Especial Catastro Digital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2018-274329	Nomenclatura: CL 31 SUR 71F 54
Fecha Visita	17/03/2018	Código Sector: 004504 01 08 001 01001
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	Nº Avalúo 2018 – 0668



FACHADA



CALLE 31 SUR AL SUR



CALLE 31 SUR AL NORTE



GARAJE



PISO 1 - COCINA



PISO 1 - BAÑO

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MAYORÍA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Digital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2018-274329	Nomenclatura: CL 31 SUR 71F 54
Fecha Visita	17/03/2018	Código Sector: 004504 01 08 001 01001
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	Nº Avalúo 2018 - 0668



PISO 1 – DEPÓSITO



PISO 2 - BAÑO



PISO 2 – HABITACION



PISO 2 – HABITACION



PISO 3 – HABITACION




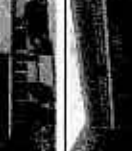


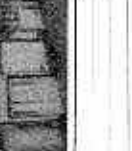


PISO 3 – SALA COMEDOR










Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

ESTUDIO DE MERCADO NPH

Data	Director	Edad	Teléfono	Fuente	Sector	Tipo de Inmueble	Observaciones	Año Priv. constr.	Año Llave - amueblado	Valor Probado Venta	% de ley	Valor Depreciado Venta	Valor Urbano Construcción	Valor Urbano Terreno	Valor Integral Construcción	Valor Integral Terreno	Imágenes																																																																																																																																																																																																																																																							
1	NR 72 JBS 34 25 SUR	05-52-000032	32042668 25467175	America	PROVENIDA OCCUPACIONAL	Edificio		430.35	302.02	\$ 1,305,000.000	0.85%	\$ 1,290,000.000	\$ 14,000	\$ 2,458,000	\$ 4,168,967																																																																																																																																																																																																																																																									
2	NR 70 JBS 34 07 SUR	05-52-000844	314324273 4082218	USA	PROVENIDA OCCUPACIONAL	Casa	2 años, con cocina, 2 baños	243.40	123.82	\$ 880,000.000	15.34%	\$ 820,000.000	\$ 660,000	\$ 2,877,712	\$ 4,200,520																																																																																																																																																																																																																																																									
3	NR 72 JBS 34 08 SUR	05-52-002030	315897848	Luz Fria	PROVENIDA OCCUPACIONAL	Chalet/Edificio	Edificio - 2 años, 1000 m ²	458.40	280.02	\$ 970,000.000	1.00%	\$ 960,000.000	\$ 320,000	\$ 2,703,698	\$ 3,388,643																																																																																																																																																																																																																																																									
4	CL 34 SUR 71 33	05-52-002030	322402202 315394888	Nely Fierro	PROVENIDA	Casa		238.40	175.00	\$ 800,000.000	0.00%	\$ 800,000.000	\$ 377,000	\$ 2,347,670	\$ 2,857,143																																																																																																																																																																																																																																																									
5	CL 31 SUR 08 27	05-52-007230	316828600		PROVENIDA	Casa	3 años, casa uno por piso, casa uno con cocina y baño, albañal primer piso	342.10	175.00	\$ 800,000.000	15.4%	\$ 800,000.000	\$ 640,000	\$ 2,300,000	\$ 2,887,143																																																																																																																																																																																																																																																									
6	NR 62 JBS 31 08 05 SUR	05-52-007818	311323480	Pilar	PROVENIDA	Casa	1 año, Llave, segundo piso albañal, tercer piso dos baños	351.30	158.70	\$ 800,000.000	4.00%	\$ 400,000.000	\$ 420,000	\$ 2,304,076	\$ 3,720,600																																																																																																																																																																																																																																																									
7	CL 31 SUR 08 18	05-52-002030	322421377	Ruth Acos	PROVENIDA	Casa	5 años, casa para, cocina en casa para	251.40	120.00	\$ 600,000.000	3.77%	\$ 610,000.000	\$ 450,000	\$ 2,200,798	\$ 3,880,000																																																																																																																																																																																																																																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>MEDELLAN</th> <th>VALLE</th> <th>ANTIOQUIA</th> <th>BOGOTÁ</th> <th>CAJAMARCA</th> <th>COLOMBIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MEDELLAN</td> <td>340.28</td> <td>168.37</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VALLE</td> <td>332.42</td> <td>175.05</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ANTIOQUIA</td> <td>345.10</td> <td>178.05</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BOGOTÁ</td> <td>263.80</td> <td>128.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CAJAMARCA</td> <td>458.80</td> <td>288.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>COLOMBIA</td> <td>286.40</td> <td>128.80</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>MEDELLAN</td> <td>480.38</td> <td>300.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VALLE</td> <td>0.30</td> <td>0.38</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ANTIOQUIA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BOGOTÁ</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CAJAMARCA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>COLOMBIA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>MEDELLAN</td> <td>6581.500</td> <td>\$ 2,200,000</td> <td>\$ 2,300,000</td> <td>\$ 2,900,000</td> <td>\$ 2,900,000</td> <td>\$ 2,900,000</td> <td>\$ 2,900,000</td> </tr> <tr> <td>VALLE</td> <td>180,200.00</td> <td>202,300.00</td> <td>209,000.00</td> <td>245,000.00</td> <td>245,000.00</td> <td>245,000.00</td> <td>245,000.00</td> </tr> <tr> <td>ANTIOQUIA</td> <td>8440.500</td> <td>\$ 2,300,000</td> <td>\$ 2,300,000</td> <td>\$ 2,300,000</td> <td>\$ 2,300,000</td> <td>\$ 2,300,000</td> <td>\$ 2,300,000</td> </tr> <tr> <td>BOGOTÁ</td> <td>377,000.00</td> <td>2,347,698.00</td> <td>2,347,698.00</td> <td>2,347,698.00</td> <td>2,347,698.00</td> <td>2,347,698.00</td> <td>2,347,698.00</td> </tr> <tr> <td>CAJAMARCA</td> <td>886,000.00</td> <td>2,877,712.00</td> <td>2,877,712.00</td> <td>2,877,712.00</td> <td>2,877,712.00</td> <td>2,877,712.00</td> <td>2,877,712.00</td> </tr> <tr> <td>COLOMBIA</td> <td>8358.500</td> <td>\$ 2,304,076</td> <td>\$ 2,304,076</td> <td>\$ 2,304,076</td> <td>\$ 2,304,076</td> <td>\$ 2,304,076</td> <td>\$ 2,304,076</td> </tr> <tr> <td>MEDELLAN</td> <td>8314.500</td> <td>\$ 2,200,798</td> <td>\$ 2,200,798</td> <td>\$ 2,200,798</td> <td>\$ 2,200,798</td> <td>\$ 2,200,798</td> <td>\$ 2,200,798</td> </tr> <tr> <td>VALLE</td> <td>25.14%</td> <td>15.4%</td> <td>17.87%</td> <td>12.80%</td> <td>12.80%</td> <td>12.80%</td> <td>12.80%</td> </tr> <tr> <td>ANTIOQUIA</td> <td>8411.71%</td> <td>\$ 1,200,000</td> <td>\$ 1,200,000</td> <td>\$ 1,200,000</td> <td>\$ 1,200,000</td> <td>\$ 1,200,000</td> <td>\$ 1,200,000</td> </tr> <tr> <td>BOGOTÁ</td> <td>8170.23%</td> <td>\$ 2,200,000</td> <td>\$ 2,200,000</td> <td>\$ 2,200,000</td> <td>\$ 2,200,000</td> <td>\$ 2,200,000</td> <td>\$ 2,200,000</td> </tr> <tr> <td>CAJAMARCA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>COLOMBIA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>MEDELLAN</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VALLE</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ANTIOQUIA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BOGOTÁ</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CAJAMARCA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>COLOMBIA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>																			MEDELLAN	VALLE	ANTIOQUIA	BOGOTÁ	CAJAMARCA	COLOMBIA	MEDELLAN	340.28	168.37						VALLE	332.42	175.05						ANTIOQUIA	345.10	178.05						BOGOTÁ	263.80	128.00						CAJAMARCA	458.80	288.00						COLOMBIA	286.40	128.80						MEDELLAN	480.38	300.00						VALLE	0.30	0.38						ANTIOQUIA								BOGOTÁ								CAJAMARCA								COLOMBIA								MEDELLAN	6581.500	\$ 2,200,000	\$ 2,300,000	\$ 2,900,000	\$ 2,900,000	\$ 2,900,000	\$ 2,900,000	VALLE	180,200.00	202,300.00	209,000.00	245,000.00	245,000.00	245,000.00	245,000.00	ANTIOQUIA	8440.500	\$ 2,300,000	\$ 2,300,000	\$ 2,300,000	\$ 2,300,000	\$ 2,300,000	\$ 2,300,000	BOGOTÁ	377,000.00	2,347,698.00	2,347,698.00	2,347,698.00	2,347,698.00	2,347,698.00	2,347,698.00	CAJAMARCA	886,000.00	2,877,712.00	2,877,712.00	2,877,712.00	2,877,712.00	2,877,712.00	2,877,712.00	COLOMBIA	8358.500	\$ 2,304,076	\$ 2,304,076	\$ 2,304,076	\$ 2,304,076	\$ 2,304,076	\$ 2,304,076	MEDELLAN	8314.500	\$ 2,200,798	\$ 2,200,798	\$ 2,200,798	\$ 2,200,798	\$ 2,200,798	\$ 2,200,798	VALLE	25.14%	15.4%	17.87%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	ANTIOQUIA	8411.71%	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	BOGOTÁ	8170.23%	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000	CAJAMARCA								COLOMBIA								MEDELLAN								VALLE								ANTIOQUIA								BOGOTÁ								CAJAMARCA								COLOMBIA							
		MEDELLAN	VALLE	ANTIOQUIA	BOGOTÁ	CAJAMARCA	COLOMBIA																																																																																																																																																																																																																																																																	
MEDELLAN	340.28	168.37																																																																																																																																																																																																																																																																						
VALLE	332.42	175.05																																																																																																																																																																																																																																																																						
ANTIOQUIA	345.10	178.05																																																																																																																																																																																																																																																																						
BOGOTÁ	263.80	128.00																																																																																																																																																																																																																																																																						
CAJAMARCA	458.80	288.00																																																																																																																																																																																																																																																																						
COLOMBIA	286.40	128.80																																																																																																																																																																																																																																																																						
MEDELLAN	480.38	300.00																																																																																																																																																																																																																																																																						
VALLE	0.30	0.38																																																																																																																																																																																																																																																																						
ANTIOQUIA																																																																																																																																																																																																																																																																								
BOGOTÁ																																																																																																																																																																																																																																																																								
CAJAMARCA																																																																																																																																																																																																																																																																								
COLOMBIA																																																																																																																																																																																																																																																																								
MEDELLAN	6581.500	\$ 2,200,000	\$ 2,300,000	\$ 2,900,000	\$ 2,900,000	\$ 2,900,000	\$ 2,900,000																																																																																																																																																																																																																																																																	
VALLE	180,200.00	202,300.00	209,000.00	245,000.00	245,000.00	245,000.00	245,000.00																																																																																																																																																																																																																																																																	
ANTIOQUIA	8440.500	\$ 2,300,000	\$ 2,300,000	\$ 2,300,000	\$ 2,300,000	\$ 2,300,000	\$ 2,300,000																																																																																																																																																																																																																																																																	
BOGOTÁ	377,000.00	2,347,698.00	2,347,698.00	2,347,698.00	2,347,698.00	2,347,698.00	2,347,698.00																																																																																																																																																																																																																																																																	
CAJAMARCA	886,000.00	2,877,712.00	2,877,712.00	2,877,712.00	2,877,712.00	2,877,712.00	2,877,712.00																																																																																																																																																																																																																																																																	
COLOMBIA	8358.500	\$ 2,304,076	\$ 2,304,076	\$ 2,304,076	\$ 2,304,076	\$ 2,304,076	\$ 2,304,076																																																																																																																																																																																																																																																																	
MEDELLAN	8314.500	\$ 2,200,798	\$ 2,200,798	\$ 2,200,798	\$ 2,200,798	\$ 2,200,798	\$ 2,200,798																																																																																																																																																																																																																																																																	
VALLE	25.14%	15.4%	17.87%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%																																																																																																																																																																																																																																																																	
ANTIOQUIA	8411.71%	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000																																																																																																																																																																																																																																																																	
BOGOTÁ	8170.23%	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000																																																																																																																																																																																																																																																																	
CAJAMARCA																																																																																																																																																																																																																																																																								
COLOMBIA																																																																																																																																																																																																																																																																								
MEDELLAN																																																																																																																																																																																																																																																																								
VALLE																																																																																																																																																																																																																																																																								
ANTIOQUIA																																																																																																																																																																																																																																																																								
BOGOTÁ																																																																																																																																																																																																																																																																								
CAJAMARCA																																																																																																																																																																																																																																																																								
COLOMBIA																																																																																																																																																																																																																																																																								

ESTUDIO DE MERCADO PH

Dato	Dirección	Código	Teléfono	Sector	Tipo de inmueble	Observaciones	Area Libro - const	Area Libre - lote	Valor Precio Venta	% Neg	Valor Depreciado Nueva	Valor ampliatoria	Valor Eq	View Op	RF - Dto. Área Lib. exp.	RF - Dto. Dep. y Área Lib.	Imagen
1	CL 34 BLR 719 20 81 1 AP 501	044504507101	310280233	Providencia	Apartamento	CONJUNTO RESIDENCIAL LUCAS BVA	57.70	-	120.000.000,00	0,00%	\$ 120.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2.210.371	\$ 2.210.371	
2	CL 30 BLR 862 23 81 1 AP 202	0445045101	312214386	Providencia	Apartamento	ALL FAMILIAR B MEYER	55,30	-	150.000.000,00	0,67%	\$ 150.000.000	\$ 18.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 3.423.146	\$ 3.115.477	
3	CL 38 BLR 500 23 81 1 AP 101	0445045101	313261241	Providencia	Apartamento	ALL FAMILIAR B MEYER	60,70	-	190.000.000,00	4,41%	\$ 190.000.000	\$ 16.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 2.273.706	\$ 2.068.034	
4	RF 102 14 26 50 11 14 AP 401	0445045702	310280604	Providencia Oriente	Apartamento	CONJUNTO RESIDENCIAL AMATI	67,00	-	190.000.000,00	7,11%	\$ 190.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 3.363.306	\$ 3.050.386	
5	RF 814 24 56 50 14 14 AP 502	0445045307	313949817	Providencia Oriente	Apartamento	EDIFICIO GARDENIZA	63,70	-	200.000.000,00	0,00%	\$ 200.000.000	\$ 16.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 2.858.540	\$ 3.158.717	
6	CL 22 BLR 56 11 14 AP 403	0445045203	312006126	Providencia Oriente	Apartamento	CONJUNTO RESIDENCIAL PUEBLO DE LAS AMERICAS	62,71	-	230.000.000,00	0,80%	\$ 230.000.000	\$ 20.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 3.263.070	\$ 3.808.212	
7	CL 20 BLR 48 14 AP 500	0445045303	313802178	Providencia Oriente	Apartamento	EDIFICIO CASTLETE	45,83	-	140.000.000,00	0,00%	\$ 140.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2.266.536	\$ 2.266.536	
8	CL 30 BLR 86 18 18	04450456033	311832104	Providencia Oriente	Casa PH	APARTAMENTO CJE FONIA PARTE DEL SFAMULAR FUNDADORES CONDOMINIO CONSTRUCION EN 1973 DE 220 m2 CONSTRUCION EN 2016 DE 140 m2 ENTREGA EN ENTREGA EN 2016	103,82	0,00	300.000.000,00	3,48%	\$ 300.000.000	\$ 8.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 2.363.054	\$ 2.801.932	
9	CL 20 BLR 89 50	04450456033	311832104	Providencia Oriente	Casa PH	APARTAMENTO CJE FONIA PARTE DEL SFAMULAR FUNDADORES CONDOMINIO CONSTRUCION EN 1973 DE 220 m2 CONSTRUCION EN 2016 DE 140 m2 ENTREGA EN ENTREGA EN 2016	103,10	0,00	300.000.000,00	0,40%	\$ 300.000.000	\$ 18.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 1.133.282	\$ 1.408.949	

Medio	RF - Dto. Área Lib. exp.	RF - Dto. Dep. y Área Lib.
DESARROLLO	\$ 2.963.543	\$ 2.759.202
SECCION	\$ 401.072	\$ 214.878
OTRO	\$ 1.660.245	\$ 1.513.516
OTRO	\$ 1.152.146	\$ 1.152.146
MAYOR	\$ 2.210.371	\$ 1.058.606
MAYOR	\$ 3.363.306	\$ 3.100.212
COEF. VAR	-4,43%	-18,32%
LATE INF	\$ 2.659.684	\$ 2.809.824
LATE SUP	\$ 3.363.306	\$ 3.100.212



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 0668 RT N° 47350 - IDU

PRESUPUESTO TIPOLOGÍA

CASA DE TRES NIVELES - ESTRUCTURA EN CONCRETO - CUBIERTA EN TEJA		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 6.990.241,50
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 18.478.582,92
3,00	CONCRETO	\$ 45.466.633,46
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 25.043.387,96
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.442.033,57
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 3.466.975,90
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 16.474.444,67
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 7.888.436,65
9,00	CUBIERTA	\$ 21.771.463,63
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 29.325.139,82
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 7.343.448,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 5.139.771,40
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.671.234,23
14,00	VIDRIOS	\$ 301.135,50
15,00	PINTURA	\$ 6.170.964,74
16,00	CERRAJERÍA	\$ 719.541,00
17,00	EXTERIORES	\$ 2.777.862,58
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 13.151.253,88
19,00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 216.127.551,01
M2 costo directo		\$ 896.794,82
M2 costo indirecto		0% \$ -
Valor total m2		\$ 896.794,82
Valor total m2 redondeado		\$ 897.000,00

Tipología para dato de mercado página 14.

Vivienda en Tipo 3, con un Área construida promedio de 165 m2, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco, de 4 habitacion(es), cuenta con 2 baño(s), y 1 cocina(s), y la Cubierta en teja.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 6.616.580,48
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 9.776.379,85
3,00	CONCRETO	\$ 29.711.441,70
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 18.559.076,28
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.676.404,47
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 3.872.522,50
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 11.745.092,67
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 4.995.800,18
9,00	CUBIERTA	\$ 21.043.122,50
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 20.167.927,54
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 4.563.006,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 1.067.187,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.456.127,23
14,00	VIDRIOS	\$ 41.689,20
15,00	PINTURA	\$ 3.831.875,10
16,00	CERRAJERÍA	\$ 539.028,00
17,00	EXTERIORES	\$ 2.777.862,58
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 8.176.582,99
19,00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 154.000.966,32
M2 costo directo		\$ 933.350,95
M2 costo indirecto		0% \$ -
Valor total m2		\$ 933.350,95
Valor total m2 redondeado		\$ 933.000,00



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0668
RT 47350 - IDU

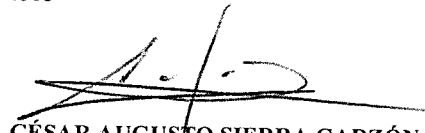
10. AVALUO INDEMNIZACIÓN


1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 31 SUR 71F 54	CHIP	AAA0041RTBS
Registro Topográfico	47350	Código Sector	004504 01 08 001 01001
Tipo Inmueble	CASA	Matricula Inmobiliaria	050S-00682549
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 4.844.207
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 510.829
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$ 0
2.4 - Gastos de Publicidad			\$ 0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$ 0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$ 512.500
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$ 0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$ 5.867.536
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 0
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$ 0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 5.867.536
Son:	CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: 0			

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 06 de abril de 2018

Elaborado por:


CÉSAR AUGUSTO SIERRA GARZÓN
Profesional Avaluador

VoBo. Control de Calidad: July Marcela Rodríguez Mustafá 

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0668
RT 47350 - IDU

11 RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013


ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 255.479.100
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 255.479.100
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 5.867.536
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 5.867.536
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 261.346.636

Son: DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 06 de abril de 2018



MARÍA ISABEL COGÚA MORENO
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA (C)

VoBo. Control de Calidad: July Marcela Rodríguez Mustafá 

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

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HAGIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0668
RT 47350 - IDU

ANEXO 1. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y
DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Dirección	CL 31 SUR 71F 54		
Chip	AAA0041RTBS	Registro Topográfico	47350
Avalúo Comercial		\$ 255.479.100	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 766.437
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 145.623
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.500	\$ 42.000
IVA Copias (19%)			\$ 7.980
OBSERVACIONES: 0	2		\$ 99.960
Gastos Escrituración			\$ 1.012.020
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 1.012.020
Total Gastos de Escrituración			\$ 1.012.020
REGISTRO			
Gastos de registro (0,5%)			\$ 1.277.396
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 1.277.396
Total Gastos Registro			\$ 1.277.396
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 2.554.791
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 2.554.791
Total Gastos Beneficencia			\$ 2.554.791
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 4.844.207

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (resolución 0726 del 29 de enero de 2017)
Ley 1607 del 2012

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

CALCULO GASTOS DE DESCONEJIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión Residencial	1	\$ 180.881,00	\$ 180.881
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. ANDEN EN CONCRETO O TABLETA	1	\$ 112.010,00	\$ 112.010
	Suministro tapón macho de hg 6"	1	\$ 60.610,00	\$ 60.610
Gas Natural	Suspensión definitiva 2014	1	\$ 157.328,00	\$ 157.328
TOTAL GASTOS DESCONEJIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$ 510.829

Nota:

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Enero 2017
Acueducto: Resolución 0188 de 01/04/2015 - EAAB y Resolución 180 de 29/03/2016
Gas Natural: Certificación tarifaria IDU - Junio 2017

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0668
RT 47350 - IDU

ANEXO 2. GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO, PUBLICIDAD,
BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL Y TRÁMITES

Dirección	CL 31 SUR 71F 54		
Chip	AAA0041RTBS	Registro Topográfico	47350

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

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

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
OBSERVACIONES: 0	0	0	0	0
Publicidad Nueva	0	0	0	0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$ 0

Fuente:

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

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

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 1.025.000	\$ 2.808,22	182,5	\$ 512.500
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 512.500

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 Abril hasta el 30 de Junio, se reconocerá el 50% del impuesto predial.

CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
Factura SDP	0	0
Factura Curaduría	0	0
TOTAL GASTOS DE TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)		\$ 0

Fuente:

Factura No.

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0668
RT 47350 - IDU

ANEXO 3. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO,
ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE
TERMINACIÓN DE CONTRATOS

Dirección	CL 31 SUR 71F 54		
Chip	AAA0041RTBS	Registro Topográfico	47350

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO				\$ 0

Fuente: Cotización

OBSERVACIONES: 0

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

Fuente: Cotización

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
Sanciones	0	0
Indemnizaciones	0	0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS		\$ 0

Fuente: Contrato / Resolución



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0668
RT 47350 - IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	CL 31 SUR 71F 54		
Chip	AAA0041RTBS	Registro Topográfico	47350

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
OBSERVACIONES: 0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Diario	No. Días	Subtotal
IMPUESTO	\$ 0,00	0,0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 0

Fuente: 0

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Ingresos mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS			\$ 0
UTILIDAD MENSUAL			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$ 0

Fuente: 0

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**