

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
COMERCIAL**

N° 2018-0775

RT 47320

**DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 14B 0 55 SUR**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL**

**GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0775 RT 47320

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Instituto de desarrollo Urbano - IDU.
- 1.2 RADICACIÓN: 2018-315468.
- 1.3 PROPOSITO DEL AVALÚO: Estimar el valor comercial.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Lote de Terreno y Construcción Comercial.
- 1.5 DIRECCIÓN: KR 14B 0 55 SUR.
- 1.6 CHIP: AAA0011UAHY.
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 1S 15 19.
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: SAN ANTONIO- 002102.
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.10 FECHA DE VISITA: 28 de marzo de 2018.

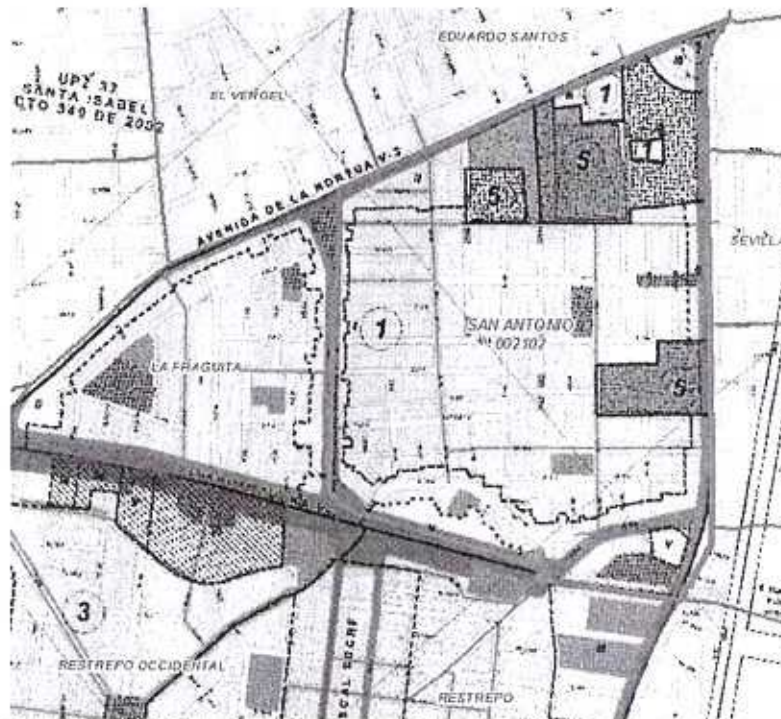
Fuente: SIC UAEC

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: No Aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No Aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40056051.

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector SAN ANTONIO (002102) del cual forma parte el inmueble objeto de avalúo, se encuentra delimitado por los siguientes elementos geográficos e infraestructura vial:



Fuente: Decreto 394 de 2017 de Estratificación Socioeconómica Urbana, Localidad No. 15 - Antonio Nariño

- Norte: En línea continua con la Av. Calle 1 que lo separa del sector Eduardo Santos (004105) y el Vergel (004106).
Sur: En línea continua con el Río Fucha que lo separa del sector Restrepo (002103).
Oriente: En línea continua con Av. Carrera 14 que lo separa de los sectores La Hortua (001208), Sevilla (001201), Ciudad Berna (001202) y Caracas (001203).
Occidente: En línea continua con la carrera 24 que lo separa del sector de La Fragueta (002101).

3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector de localización del inmueble a avaluar corresponde a una zona residencial de Bogotá, en la localidad 15 Antonio Nariño, donde la actividad predominante es residencial con actividades complementarias comerciales y de industria, sector

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

desarrollado por autoconstrucción con edificaciones entre uno y cuatro pisos de altura. El sector recibe la influencia de la zona comercial del sector del Restrepo de manufacturas y comercios, presenta una fuerte influencia de la Troncal de la Av. Caracas y la Calle 1 que comunican al sector con las zonas centrales de la ciudad. Presenta equipamientos y dotacionales educativos importantes en la zona.

- 3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Al momento de la visita técnica se pudo evidenciar una nula actividad edificadora. Sin embargo se observan mejoras y adecuaciones en las edificaciones existentes por autoconstrucción.
- 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA: El predio objeto de avalúo no tiene estrato asignado, sin embargo es pertinente mencionar que se localiza en un sector de estrato tres (3), mediante el Decreto 294 del 28 de julio 2017 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: El sector cuenta como principales vías de acceso la Av. Caracas, la Calle 1, la Calle 11 sur y la Carrera 24. El sector dispone de las estaciones de la Hortua y Nariño del Sistema Trasmilenio, con paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) y con diversas rutas de transporte urbano público sobre la Calle 1, la Carrera 24 y la Calle 11 sur.
- 3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El inmueble dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, cuenta con acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

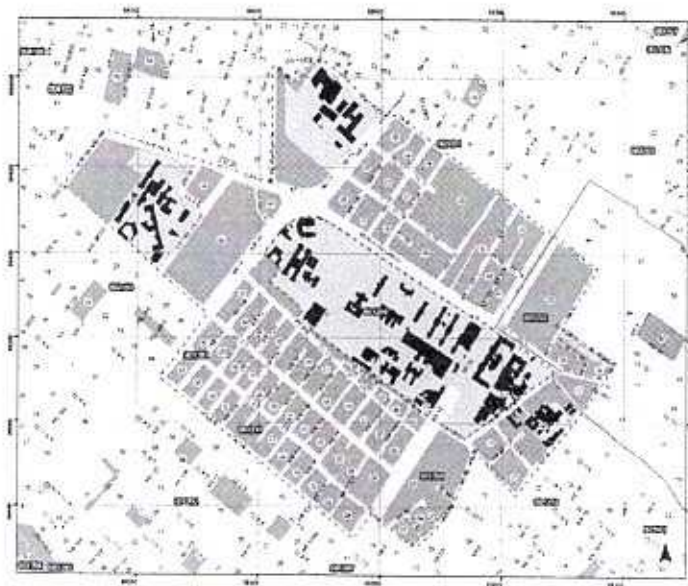
La norma que rige el predio de estudio corresponde a la aplicación de la Resolución 0995 de 2016 "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil, ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C., declarado monumento nacional, hoy bien de Interés cultural del ámbito nacional" de acuerdo a que el numeral 1.3 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 que señala "Los planes especiales de manejo y protección relativos a bienes inmuebles deberán ser incorporados por las autoridades territoriales a sus respectivos planes de ordenamiento territorial. El PEMP puede imitar los aspectos relativos al uso de edificabilidad del bien inmueble declarado de interés cultural y su área de influencia, aunque el Plan de Ordenamiento Territorial ya hubiera sido aprobado por la respectiva autoridad territorial."

La cartografía normativa de la Resolución 0995 de 2016 ubica el predio en la zona de influencia (PL 01- Delimitación de área afectada y zona de influencia) con N3_Conservación Contextual (El PL 03- Niveles de intervención zona de influencia), en la línea del Metro (P04- Propuesta urbana general) y en el sector normativo 5 – Manzanas del barrio San Antonio (P06-Sectores normativos zona de influencia).





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0775
RT 47320



PL.3
Mapa
Ubicación del terreno

**PLANIFICACION DE MANEJO
Y PROTECCION DEL AMBIENTE**

Características

USOS DE SUELO

ESCALA

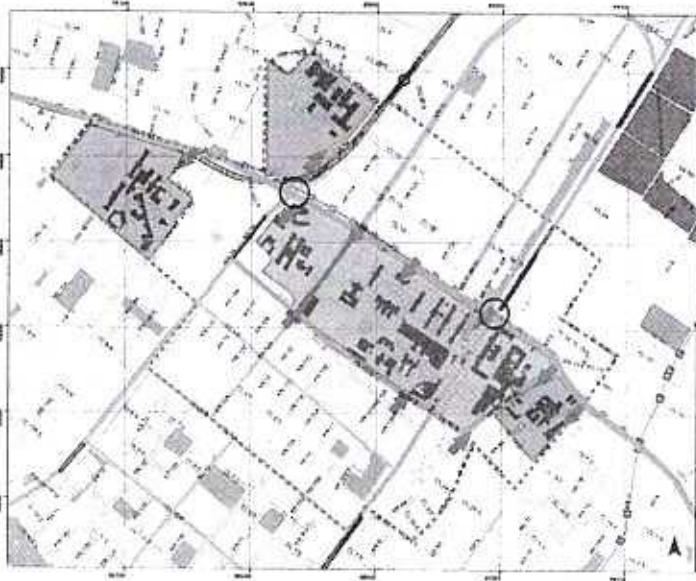
FECHA

PROYECTO

PROYECTANTE

FECHA

Localización



PL.4
Mapa
Ubicación del terreno

**PLANIFICACION DE MANEJO
Y PROTECCION DEL AMBIENTE**

Características

USOS DE SUELO

ESCALA

FECHA

PROYECTO

PROYECTANTE

FECHA

Localización

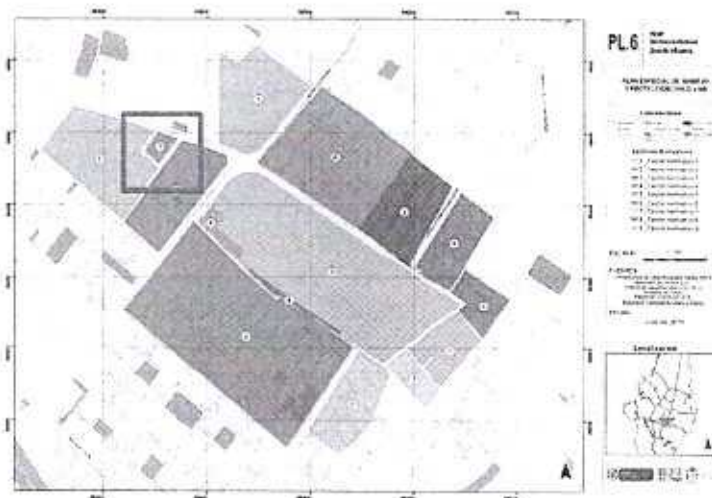
Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info. Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

X



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0775 RT 47320



Al sector normativo 5 – Manzanas del barrio San Antonio, tienen definido como tratamiento urbanístico Renovación Urbana – reactivación, con área de actividad dotacional, con uso del 020 suelo principal el equipamiento colectivo de escala vecinal, zonal y urbana y como complementarios el residencial, comercial y servicios de escala vecinal y zonal.

Continuación de la "Resolución por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado monumento nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito nacional"

5	Renovación urbana reactivación	Dotacional	<p>Principal equipamiento colectivo de escala vecinal, zonal y urbana. Complementario: residencial, comercio y servicios de escala vecinal y zonal.</p>	<p>Los predios dotacionales correspondientes a los actuales: Dirección de Gestión de la Policía, del Ministerio de la Protección Social y el Fondo Nacional de Estudiantes, y de la Dirección Nacional de Escuelas de Investigación Científica, acorras de las normas contenidas en el PDM se rigen por lo establecido en el artículo 344 del Decreto 150 de 2004, el Decreto 400 de 2005 y el Decreto 305 de 2007.</p>
---	--------------------------------	------------	---	---

Por lo tanto, para definir valor de terreno mediante el método de técnica residual se debe aplicar el decreto 448 de 2014 y 157 de 2015.

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° 2018-0775
RT 47320**

La edificabilidad del predio, por estar en la zona de influencia es:

Sector Normativo	Altura máxima permitida	Ocupación existente	Máxima Ocupación	Alturamiento Posterior	Antejardín	Voladizo	Sobre ancho andén	Tipología paramento y empates	
S RU REACTIVACIÓN	Dotaciones existentes (ver nota 7)	4 pisos	-	0.50	NA	No se exige	No se permite	No se exige	Paramento continuo
	Predios en manzana del dotacional (ver nota 8)	4 pisos	-	0.70	3 m	No se exige	No se permite	No se exige	Paramento continuo existente
	Demás predios del sector normativo	4 pisos	-	0.70	3 m	No se exige	No se permite	No se exige	Paramento continuo

Subcapítulo 3. Tratamiento de Renovación Urbana

Artículo 373. Definición (artículo 362 del Decreto 619 de 2000).

Es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:

1. Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato;
2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.

Artículo 374. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Renovación Urbana (artículo 363 del Decreto 619 de 2000).

El tratamiento de renovación urbana tendrá las siguientes modalidades para las diferentes áreas de aplicación:

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. De redesarrollo	Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.
2. De reactivación	Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción).

Parágrafo. Todos los proyectos que concluyan un proceso de Renovación Urbana, pasarán al tratamiento de Consolidación Urbanística.

Artículo 375. Zonas objeto de inclusión posterior en el Tratamiento de Renovación Urbana (artículo 364 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 244 del Decreto 469 de 2003).

De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor.

Parágrafo. Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo.

Artículo 376. Normas generales para el Tratamiento de Renovación Urbana (artículo 365 del Decreto 619 de 2000).

El tratamiento de Renovación Urbana se tiene las siguientes normas generales:



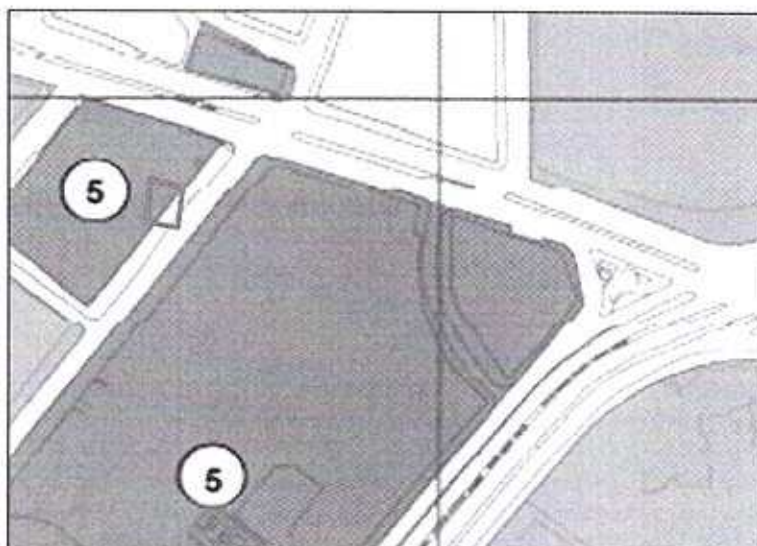
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0775 RT 47320

1. (Modificado por el artículo 245 del Decreto 469 de 2003). Los usos a implantar en las zonas de renovación se definirán en los planes parciales o en las fichas normativas, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.
2. Las normas urbanísticas generales serán desarrolladas a través de las fichas de lineamientos urbanísticos para Planes Parciales de Renovación.
3. Para la modalidad de Reactivación se elaborarán fichas normativas, las cuales definirán las condiciones en las cuales pueden desarrollarse los proyectos individuales. Estas fichas establecerán el tamaño mínimo de los predios, los índices máximos de construcción y ocupación y demás normas volumétricas.
4. Para la modalidad de Redesarrollo se debe elaborar un Plan Parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica.
5. (Modificado por el artículo 245 del Decreto 469 de 2003). La exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana formará parte de la reglamentación urbanística del plan parcial o ficha normativa. Se permitirá en ambos casos, el pago compensatorio de estacionamientos a los fondos creados para tal fin y, previo estudio de cada caso, se podrá plantear la localización de estacionamientos en el área de influencia que defina las fichas normativas o los planes parciales.

Parágrafo: Los sectores con tratamiento de renovación urbana se encuentran señalados en el plano denominado "Programa de Renovación Urbana."

Artículo 377. Bienes de uso público en la modalidad de redesarrollo (artículo 366 del Decreto 619 de 2000)

En los sectores sometidos a la modalidad de redesarrollo se podrá variar el destino de los bienes de uso público, siempre que sean sustituidos por otros de área igual o superior.



Fuente: PL 6 RESOLUCION 0995 DE 2016

NORMATIVA URBANÍSTICA	Resolución 0995 de 2016	
ÁREA DE ACTIVIDAD		Dotacional
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Renovación Urbana - reactivación
SECTOR NORMATIVO	5	
SUBSECTOR DE USO		
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		
ALTURA MÁXIMA		4 PISOS
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		CONTINUA
INDICE DE OCUPACIÓN		0,7
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		NO APLICA
ANTEJARDÍN		NO SE EXIGE
AISLAMIENTO POSTERIOR		3 METROS
AISLAMIENTO LATERAL		NO APLICA

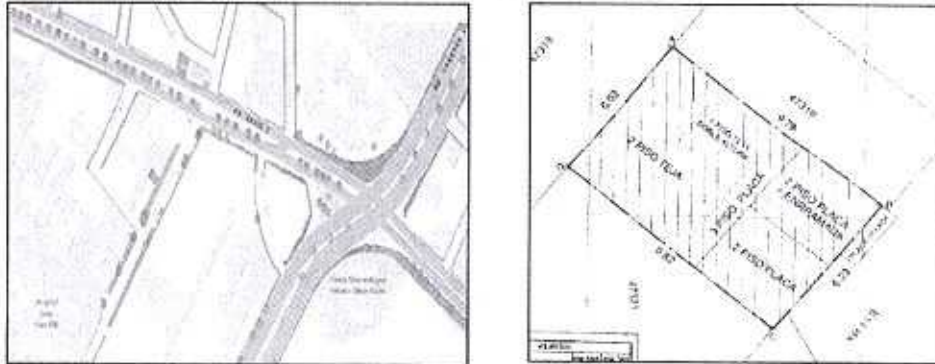
- 4.1 USOS PRINCIPALES: Equipamiento colectivo de escala vecinal, zonal y urbana.
- 4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Residencial, comercio y servicios de escala vecinal y zonal.
- 4.3 USOS RESTRINGIDOS: No aplica
- 4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS: *El predio se encuentra sector normativo 5 de la Resolución No. 0995 de 2016, en el cual se localiza el predio objeto de avalúo.*



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0775
RT 47320**

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1.UBICACIÓN: El inmueble se localiza en la esquina de noroeste de la manzana catastral 00210202 en la intersección de la CL 1 y la DG IBIS S.



Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co/> RT 47320 IDU

5.2.LINDEROS:

- Norte: En 9,78 metros, con el RT-47319 ✓
- Oriente: En 6,23 metros, con la carrera 14B ✓
- Sur: En 9,82 metros, con la RT-47321 ✓
- Occidente: En 6,02 metros, con el RT 47318 ✓

Fuente: RT N° 47320 - IDU de Noviembre de 2017

5.3. TOPOGRAFÍA: El predio presenta un relieve plano.

5.4.FORMA GEOMÉTRICA: Irregular.

5.5.FRENTE: En 6,23 metros sobre la carrera 14B.

5.6. FONDO: Promedio 9,8 metros.

Nota: Linderos, forma, frente y fondo. Fuente: RT No 47320 -IDU de Noviembre de 2017.



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0775
RT 47320**

5.7. ÁREA TERRENO:

ITEM	ÁREA (m ²)	FUENTE
SUELO URBANO	60 m ²	Fuente: RT No 47320 IDU de Noviembre de 2017
Área Objeto de Avalúo (A solicitud del interesado)	60 m²	Fuente: RT No 47320 IDU de Noviembre de 2017

5.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, cuenta con acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1. DESCRIPCIÓN:

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Losa de concreto (aparentemente)
ESTRUCTURA	Muros de carga
CUBIERTA	Placa de concreto impermeabilizada
ACABADOS	
FACHADA	Pintura y estuco, muro a la vista
MUROS	Local: Pintados y estucados con acabados en cornisa de yeso. Muros internos (Piso 1, 2, 3): Muros pintados sobre pañete.
PISOS	Local: Cerámica de línea comercial formato decorativo 40x40cm. Zona residencial: Cerámica línea económica, cemento afinado y madera.
CIELO RASO	No presenta
COCINA	Local: Muros y pisos enchapados en cerámica formato decorativo, mesón en acero inoxidable, estantería en madera campaña industrial en aluminio. Presenta dos cocinas al interior de la vivienda. Cocina piso 1: Pisos enchapado en tableta de cemento, sin enchape en paredes, mesón en madera con acometidas hidrosanitarias. Cocina piso 2: Pisos enchapado en cerámica blanca, muros enchapados con cenefa decorativa azul, mesón en madera con acometidas hidrosanitarias.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0775
RT 47320

14

BAÑOS	Baño local: Muros y pisos enchapados en cerámica sanitaria corona línea decorativa, mobiliario sanitario completo y en buen estado de conservación. Baño vivienda: Piso enchapado en tableta de cemento, piso enchapado en retazos de cerámica y cemento, con mobiliario sanitario incompleto en regular estado de conservación.
CARPINTERIA MADERA	Puertas interiores.
CARPINTERIA METALICA	Portón metálico de acceso y marco de las ventanas en fachada.
CONSERVACION	Regular
DISTRIBUCIÓN	Local comercial, cocina y baño. Nivel 1: Patio interno, 1 habitación, 1 cocina, 1 baño. Nivel 2: 4 habitaciones, cocina y terraza
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN	Vivienda: 45 años. Local: 15 años. Fuente: Visita técnica. Nota: El local comercial cuenta con remodelaciones realizadas recientemente, así como reforzamientos internos de la estructura.

6.2. **ÁREA CONSTRUCCIÓN:**

ITEM	ÁREA (m ²)	FUENTE
Construcción 2 Pisos Placa	106,27 ✓	Fuente: RT No 47320 IDU de Noviembre de 2017
Local comercial (Area primer piso 2 pisos placa)	11,90 ✓	
Enramada	11,00 ✓	
Área Objeto de Avalúo (A solicitud del interesado)	129,17 ✓	

6.3. **EQUIPAMIENTO COMUNAL:** No aplica.

6.4. **OTROS:**

ITEM	ÁREA (m ²)
Muro de antepecho	4,59 ✓
Placa volada	1,68 ✓

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.

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 VALOR DEL TERRENO:

Para la determinación del valor de m² se aplicó el Método de comparación o de mercado según la resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1: 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".

Se realizó el estudio de mercado con predios de similares características físicas en el mismo sector catastral, el sector de San Antonio, a los que se les descontó el valor de la construcción, a los valores resultantes por m² de terreno se les aplicó el análisis estadístico según lo contemplado en el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, con esta información económica se procedió a calcular el valor comercial del terreno del predio en estudio.

Del estudio de mercado hacen parte predios en oferta localizados en diferentes partes del sector en el cual se localiza el predio objeto de estudio, se encontraron cinco (5) ofertas de predios en venta con características similares en cuanto a área de terreno, uso, y características constructivas, y principalmente a su localización, pues algunos de estos predios se localizan muy cerca de un eje vial comercial como la AC 1 o la KR 14, presentan alturas entre dos (2) y cuatro (4) niveles, estas ofertas se seleccionaron como referentes para la determinación del valor de terreno a asignar para el predio objeto de estudio.

Los predios seleccionados arrojaron un valor promedio de \$2'016.197/m² de terreno, con un coeficiente de variación del 7,0%, un límite inferior de \$1'874.154/m² y un límite superior de \$2'158.239/m².

Como se observa en los predios seleccionados, las áreas de terreno van desde los 86,00 m² hasta los 232,00 m², lo que implica que la variable "área de terreno" no es determinante en este rango para la diferenciación del valor de terreno a adoptar.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0775 RT 47320

De acuerdo con lo anterior, se adopta como valor de terreno para el predio objeto de estudio \$2'000.000/m2.

A continuación se presentan los datos de mercado inmobiliario ya descritos:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES
				ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2	
1	CASA	KR 24 229 SUR	\$ 540.000.000	179,00	\$ 2.072.301,7	274,0	\$ 617.000	2 LOCALS COMERCIALES APARTAMENTO EN EL PRIMER PISO CON 2 ALCOVAS, 1 BAÑO COCINA, W.C. Y PISO FLEJE. EN EL SEGUNDO PISO EL APARTAMENTO DE 3 ALCOVAS, COCINA, 1 BAÑO Y TERRAZA
2	CASA	CL 4 SUR 16 46	\$ 800.000.000	252,00	\$ 2.182.573,3	553,0	\$ 531.000	CASA DE TRES PISOS CON LOCALS EN EL PRIMER PISO Y APARTAMENTOS EN LOS DOS PISOS SUPERIORES.
3	CASA	KR 18A 133 SUR	\$ 320.000.000	86,00	\$ 2.073.302,3	192,0	\$ 718.000	DE DOS GARAJES CUBIERTOS LOCAL COMERCIAL, OCHO BAÑOS PATIO CUBIERTO, COCINA, CUBIERTA Y PATIO POSTERIOR DESCUBIERTO. DOS PISOS, 2 ALCOVAS, 2 BAÑOS, SALÓN, CUBIERTO, COCINA, DE PISO TERRAZA Y UNA TERAZA CUBIERTA BAJO Y HABITACIONES.
4	CASA	CL 2 SUR 19 61	\$ 720.000.000	230,00	\$ 1.815.044,3	357,1	\$ 610.000	CASA DE CUATRO NIVELES DISEÑADA EN PRIMER PISO, SEGUNDO Y TERCERO APARTAMENTOS CON TRES HABITACIONES, DOS BAÑOS, Cuarto piso con apartamento con dos habitaciones con baño terrazza
						121,7	\$ 839.000	
5	CASA	KR 14A 106 SUR	\$ 590.000.000	159,00	\$ 1.937.761,0	422,0	\$ 668.000	CASA DE TRES NIVELES Y HABITACIONES Y BAÑOS GARAJE PATIO, BARRA Y SERVICIOS
PROMEDIO							\$ 2.016.197	
DESVIEST							\$ 142.043	
COEF VAR							7,0%	
LÍMITE INFERIOR							\$ 1.874.154	
LÍMITE SUPERIOR							\$ 2.158.239	

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



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

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.

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 se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD se uso la siguiente tipología:

- Vivienda en Tipo 3, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros con Pañete estuco, de 6 habitacion(es), cuenta con 3 baño(s), y 2 cocina(s), y la Cubierta en placa.

- Vivienda con adecuación comercial, con acabados típicos del tipo, de 1 piso de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros con Pañete estuco, baño y cocina.

Estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini:

DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO									
ITEM	VEJUSTEZ	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	COSTO DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
2 pisosplaca	45	70	64%	3	61,35%	805.000,00	510.709,43	314.290,57	334.000,00
Local	15	70	21%	2	15,21%	793.000,00	114.205,52	636.794,46	637.000,00

Fuente Edad: Visita técnica

7.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: Para la determinación del valor comercial de las edificaciones anexas de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

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.

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD (Ver anexo – PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), la depreciación aplicada corresponde al método del Factor de Heidecke por estado de conservación. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

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 evaluar la vida remanente del bien.

- 1,00 Nuevo, no requiere reparación
- 2,00 Requiere reparaciones de poca importancia
- 3,00 Necesita reparaciones sencillas
- 4,00 Necesita importantes reparaciones
- 5,00 Para demolición

ÍTEM	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR A DEPRECIAR (\$)	VALOR DEPRECIADO (\$)	VALOR ADOPTADO (\$)
Enramada	2,00	0,0252	126.000	122.825	123.000
Placa volada	2,00	0,0252	202.000	196.910	197.000
Muro antepecho	2,00	0,0252	126.000	122.825	123.000

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.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de

tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Adicionalmente a las características más relevantes del predio expuestas anteriormente, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, las siguientes particularidades:

SOBRE EL SECTOR

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

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

La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

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

SOBRE EL TERRENO

Predio con frente en 6,23 mts. sobre la carrera 14B. Fuente: RT No 47320 -IDU de Noviembre de 2017, del sector SAN ANTONIO (00002102) localidad 15 Antonio Nariño. De conformidad con la Ley 142 de 1994 el predio objeto de avalúo tiene asignado estrato tres (3).

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

Las condiciones normativas particulares del predio objeto de avalúo, así como su capacidad predial que está correlacionada con las posibilidades de apropiarse de la normatividad urbanística que lo cobija.

21



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0775 RT 47320

SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

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

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

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

La edad de la construcción principal es de 45 años y el local comercial con edad de 15 años, el cual corresponde al primer piso de la estructura 2 pisos placa.

9 RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: KR 14B 0 55 SUR


ÍTEM	UNIDADES	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	m ²	60,00	\$ 2.000.000	\$ 120.000.000
2 pisos placa	m ²	106,27	\$ 334.000	\$ 35.494.180
Local	m ²	11,90	\$ 637.000	\$ 7.580.300
Enramada	m ²	11,00	\$ 123.000	\$ 1.353.000
Placa volada	m ²	1,68	\$ 197.000	\$ 330.960
Muro antepecho	m ²	4,59	\$ 123.000	\$ 564.570
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 165.323.010

SON: CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE

FECHA: 26 Abril de 2018

Observaciones: El presente informe modifica el informe de avalúo N° 2018-0775 del 26 de abril de 2018 de acuerdo con radicación IDU DTDP 20183250414521 (UAECD 2018ERT2856)

ELABORADO POR:



LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO
Profesional Avaluador

Vo. Bo. Profesional Control de Calidad: Diana María Loaiza Barragán



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0775 RT 47320

ANEXOS

PRESUPUESTO DE LA TIPOLOGIA
REGISTRO FOTOGRAFICO
ESTUDIO DE MERCADO

24



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0775 RT 47320

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1.00	PRELIMINARES	\$ 6.990.241,50
2.00	ORIENTACIÓN	\$ 18.478.580,53
3.00	CONCRETO	\$ 76.364.008,77
4.00	MAMPOSTERÍA	\$ 35.098.700,96
5.00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.447.033,51
6.00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 3.406.975,50
7.00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 26.474.414,67
8.00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 7.882.456,65
9.00	CUBIERTA	\$ 7.761.713,33
10.00	PISOS Y ACABADOS	\$ 29.375.130,92
11.00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 1.363.848,00
12.00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 5.129.771,40
13.00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.794.772,43
14.00	VIDRIOS	\$ 62.513,80
15.00	PINTURA	\$ 7.342.624,74
16.00	CERRAJERÍA	\$ 719.541,00
17.00	EXTERIORES	\$ 3.211.906,49
18.00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 13.151.253,45
19.00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 208.516.131,81
M2 costo directo		\$ 965.232,37
M2 costo indirecto 0%		\$ -
Valor total m2		\$ 965.232,37
Valor total m2 redondeado		\$ 865.000,00

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1.00	PRELIMINARES	\$ 1.579.200,66
2.00	ORIENTACIÓN	\$ 4.327.360,53
3.00	CONCRETO	\$ 7.110.011,18
4.00	MAMPOSTERÍA	\$ 9.178.581,06
5.00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.593.056,22
6.00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 1.461.889,00
7.00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 8.913.475,67
8.00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 5.516.335,78
9.00	CUBIERTA	\$ 7.915.109,00
10.00	PISOS Y ACABADOS	\$ 3.031.818,42
11.00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 794.679,00
12.00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 457.471,00
13.00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.329.280,32
14.00	VIDRIOS	\$ 181.709,71
15.00	PINTURA	\$ 2.938.977,96
16.00	CERRAJERÍA	\$ 318.551,00
17.00	EXTERIORES	\$ 2.560.718,00
18.00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 818.009,60
19.00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 58.557.423,45
M2 costo directo		\$ 250.736,20
M2 costo indirecto 0%		\$ -
Valor total m2		\$ 250.736,20
Valor total m2 redondeado		\$ 751.000,00

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



2



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0775 RT 47320






Mano anteaño		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.523,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 112.353,00
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 10.726,72
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ -
Valor total costo directo		\$ 125.500,72
Valor metro costo directo		\$ 125.500,72
Valor metro costo indirecto 12%		\$ -
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 125.500,72
Costo total redondeado sugerido		\$ 126.000,00

Plaza en Voladizo		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 3.042,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 160.128,41
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 38.382,66
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ -
Valor total costo directo		\$ 201.553,07
Valor metro costo directo		\$ 201.553,07
Valor metro costo indirecto 12%		\$ -
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 201.553,07
Costo total redondeado sugerido		\$ 202.000,00

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



ESTUDIO DE MERCADO

No	TIPO DE INmueBLE	DIRECCIÓN	VALOR MEDIO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFÍAS
						AREA EN M2	V/M2	AREA EN M2	V/M2					
1	CASA	KR 24 228 SLR	\$ 270.000.000	2,3%	\$ 240.000.000	179,70	\$ 2.997.263,7	274,0	\$ 217.101	\$ 269.071.000	3 LOCALS COMERCIALES ACERCADEL TERRENO. EN EL BARRIO DEL VINO Y ALICIA. 1 BARRIO BUENA CONSTRUCCIÓN EN EL BARRIO DEL VINO. 2 BARRIO DEL VINO. 3 BARRIO DEL VINO.	URB DIVERSIPLATA	51011308	
2	CASA	CL 4 670 18 M	\$ 300.000.000	4,0%	\$ 260.000.000	222,66	\$ 2.882.873,2	353,0	\$ 331.085	\$ 293.642.000	CASA DE 300 M2. 200 M2. 300 M2. 400 M2. 500 M2. 600 M2. 700 M2. 800 M2. 900 M2. 1000 M2. 1100 M2. 1200 M2. 1300 M2. 1400 M2. 1500 M2. 1600 M2. 1700 M2. 1800 M2. 1900 M2. 2000 M2. 2100 M2. 2200 M2. 2300 M2. 2400 M2. 2500 M2. 2600 M2. 2700 M2. 2800 M2. 2900 M2. 3000 M2. 3100 M2. 3200 M2. 3300 M2. 3400 M2. 3500 M2. 3600 M2. 3700 M2. 3800 M2. 3900 M2. 4000 M2. 4100 M2. 4200 M2. 4300 M2. 4400 M2. 4500 M2. 4600 M2. 4700 M2. 4800 M2. 4900 M2. 5000 M2. 5100 M2. 5200 M2. 5300 M2. 5400 M2. 5500 M2. 5600 M2. 5700 M2. 5800 M2. 5900 M2. 6000 M2. 6100 M2. 6200 M2. 6300 M2. 6400 M2. 6500 M2. 6600 M2. 6700 M2. 6800 M2. 6900 M2. 7000 M2. 7100 M2. 7200 M2. 7300 M2. 7400 M2. 7500 M2. 7600 M2. 7700 M2. 7800 M2. 7900 M2. 8000 M2. 8100 M2. 8200 M2. 8300 M2. 8400 M2. 8500 M2. 8600 M2. 8700 M2. 8800 M2. 8900 M2. 9000 M2. 9100 M2. 9200 M2. 9300 M2. 9400 M2. 9500 M2. 9600 M2. 9700 M2. 9800 M2. 9900 M2. 10000 M2.	VEGALLANZA CARD	631827	
3	CASA	KR 18A 1 33 SLR	\$ 320.000.000	8,8%	\$ 220.000.000	94,00	\$ 2.892.892,8	182,0	\$ 181.000	\$ 241.892.000	SE EN EL CENTRO COMERCIAL DEL BARRIO DEL VINO. 2 BARRIO DEL VINO. 3 BARRIO DEL VINO. 4 BARRIO DEL VINO. 5 BARRIO DEL VINO. 6 BARRIO DEL VINO. 7 BARRIO DEL VINO. 8 BARRIO DEL VINO. 9 BARRIO DEL VINO. 10 BARRIO DEL VINO. 11 BARRIO DEL VINO. 12 BARRIO DEL VINO. 13 BARRIO DEL VINO. 14 BARRIO DEL VINO. 15 BARRIO DEL VINO. 16 BARRIO DEL VINO. 17 BARRIO DEL VINO. 18 BARRIO DEL VINO. 19 BARRIO DEL VINO. 20 BARRIO DEL VINO. 21 BARRIO DEL VINO. 22 BARRIO DEL VINO. 23 BARRIO DEL VINO. 24 BARRIO DEL VINO. 25 BARRIO DEL VINO. 26 BARRIO DEL VINO. 27 BARRIO DEL VINO. 28 BARRIO DEL VINO. 29 BARRIO DEL VINO. 30 BARRIO DEL VINO. 31 BARRIO DEL VINO. 32 BARRIO DEL VINO. 33 BARRIO DEL VINO. 34 BARRIO DEL VINO. 35 BARRIO DEL VINO. 36 BARRIO DEL VINO. 37 BARRIO DEL VINO. 38 BARRIO DEL VINO. 39 BARRIO DEL VINO. 40 BARRIO DEL VINO. 41 BARRIO DEL VINO. 42 BARRIO DEL VINO. 43 BARRIO DEL VINO. 44 BARRIO DEL VINO. 45 BARRIO DEL VINO. 46 BARRIO DEL VINO. 47 BARRIO DEL VINO. 48 BARRIO DEL VINO. 49 BARRIO DEL VINO. 50 BARRIO DEL VINO. 51 BARRIO DEL VINO. 52 BARRIO DEL VINO. 53 BARRIO DEL VINO. 54 BARRIO DEL VINO. 55 BARRIO DEL VINO. 56 BARRIO DEL VINO. 57 BARRIO DEL VINO. 58 BARRIO DEL VINO. 59 BARRIO DEL VINO. 60 BARRIO DEL VINO. 61 BARRIO DEL VINO. 62 BARRIO DEL VINO. 63 BARRIO DEL VINO. 64 BARRIO DEL VINO. 65 BARRIO DEL VINO. 66 BARRIO DEL VINO. 67 BARRIO DEL VINO. 68 BARRIO DEL VINO. 69 BARRIO DEL VINO. 70 BARRIO DEL VINO. 71 BARRIO DEL VINO. 72 BARRIO DEL VINO. 73 BARRIO DEL VINO. 74 BARRIO DEL VINO. 75 BARRIO DEL VINO. 76 BARRIO DEL VINO. 77 BARRIO DEL VINO. 78 BARRIO DEL VINO. 79 BARRIO DEL VINO. 80 BARRIO DEL VINO. 81 BARRIO DEL VINO. 82 BARRIO DEL VINO. 83 BARRIO DEL VINO. 84 BARRIO DEL VINO. 85 BARRIO DEL VINO. 86 BARRIO DEL VINO. 87 BARRIO DEL VINO. 88 BARRIO DEL VINO. 89 BARRIO DEL VINO. 90 BARRIO DEL VINO. 91 BARRIO DEL VINO. 92 BARRIO DEL VINO. 93 BARRIO DEL VINO. 94 BARRIO DEL VINO. 95 BARRIO DEL VINO. 96 BARRIO DEL VINO. 97 BARRIO DEL VINO. 98 BARRIO DEL VINO. 99 BARRIO DEL VINO. 100 BARRIO DEL VINO.	SANTIAGO EQUINO	51011541	
4	CASA	CL 2 670 18 M	\$ 700.000.000	2,7%	\$ 730.000.000	220,66	\$ 3.308.842,8	377,0	\$ 940.000	\$ 229.940.000	CASA DE 300 M2. 200 M2. 300 M2. 400 M2. 500 M2. 600 M2. 700 M2. 800 M2. 900 M2. 1000 M2. 1100 M2. 1200 M2. 1300 M2. 1400 M2. 1500 M2. 1600 M2. 1700 M2. 1800 M2. 1900 M2. 2000 M2. 2100 M2. 2200 M2. 2300 M2. 2400 M2. 2500 M2. 2600 M2. 2700 M2. 2800 M2. 2900 M2. 3000 M2. 3100 M2. 3200 M2. 3300 M2. 3400 M2. 3500 M2. 3600 M2. 3700 M2. 3800 M2. 3900 M2. 4000 M2. 4100 M2. 4200 M2. 4300 M2. 4400 M2. 4500 M2. 4600 M2. 4700 M2. 4800 M2. 4900 M2. 5000 M2. 5100 M2. 5200 M2. 5300 M2. 5400 M2. 5500 M2. 5600 M2. 5700 M2. 5800 M2. 5900 M2. 6000 M2. 6100 M2. 6200 M2. 6300 M2. 6400 M2. 6500 M2. 6600 M2. 6700 M2. 6800 M2. 6900 M2. 7000 M2. 7100 M2. 7200 M2. 7300 M2. 7400 M2. 7500 M2. 7600 M2. 7700 M2. 7800 M2. 7900 M2. 8000 M2. 8100 M2. 8200 M2. 8300 M2. 8400 M2. 8500 M2. 8600 M2. 8700 M2. 8800 M2. 8900 M2. 9000 M2. 9100 M2. 9200 M2. 9300 M2. 9400 M2. 9500 M2. 9600 M2. 9700 M2. 9800 M2. 9900 M2. 10000 M2.	ADRIANA BEVAIDES	51866548	
								121,7	\$ 519.000	\$ 102.144.000				
5	CASA	KR 34A 1 04 SLR	\$ 400.000.000	5,1%	\$ 380.000.000	189,00	\$ 2.010.741,8	402,0	\$ 688.000	\$ 381.688.000	CASA DE 300 M2. 200 M2. 300 M2. 400 M2. 500 M2. 600 M2. 700 M2. 800 M2. 900 M2. 1000 M2. 1100 M2. 1200 M2. 1300 M2. 1400 M2. 1500 M2. 1600 M2. 1700 M2. 1800 M2. 1900 M2. 2000 M2. 2100 M2. 2200 M2. 2300 M2. 2400 M2. 2500 M2. 2600 M2. 2700 M2. 2800 M2. 2900 M2. 3000 M2. 3100 M2. 3200 M2. 3300 M2. 3400 M2. 3500 M2. 3600 M2. 3700 M2. 3800 M2. 3900 M2. 4000 M2. 4100 M2. 4200 M2. 4300 M2. 4400 M2. 4500 M2. 4600 M2. 4700 M2. 4800 M2. 4900 M2. 5000 M2. 5100 M2. 5200 M2. 5300 M2. 5400 M2. 5500 M2. 5600 M2. 5700 M2. 5800 M2. 5900 M2. 6000 M2. 6100 M2. 6200 M2. 6300 M2. 6400 M2. 6500 M2. 6600 M2. 6700 M2. 6800 M2. 6900 M2. 7000 M2. 7100 M2. 7200 M2. 7300 M2. 7400 M2. 7500 M2. 7600 M2. 7700 M2. 7800 M2. 7900 M2. 8000 M2. 8100 M2. 8200 M2. 8300 M2. 8400 M2. 8500 M2. 8600 M2. 8700 M2. 8800 M2. 8900 M2. 9000 M2. 9100 M2. 9200 M2. 9300 M2. 9400 M2. 9500 M2. 9600 M2. 9700 M2. 9800 M2. 9900 M2. 10000 M2.	DIVERSIPLATA FUENTE QUINOLA	241173	
						PROBLEMA	\$ 2.000.000							
						DESP. 10%	\$ 180.000							
						CON. 5%	\$ 36.000							
						IMPORTE TOTAL	\$ 1.824.000							
						IMPORTE SUBTOTAL	\$ 1.824.000							

26



INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0775
RT 47320- IDU


10. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 14B 0 55 SUR	CHIP	AAA00111/A1Y
Registro Topográfico	47320	Código Sector	002102 19 16 030 00000
Tipo Inmueble	Casa-Local	Matrícula Inmobiliaria	050S40056051
2. DAÑO EMERGENTE			
ITPM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 3.170.008
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			\$ 115.500
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$ 0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de replazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$ 3.796.337
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$ 0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 TOTAL AVALUO INDEMNIZACIÓN			\$ 3.796.337
Son:	TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe, aclara el informe de fecha 26 de Abril de 2018, por ajustes en el avalúo del inmueble, de acuerdo con la solicitud realizada por el IDU, mediante oficio DTDP-20183250414521 (UAECD 2018ER12856).			

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 UAECID no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 26 de abril de 2018

Elaborado por:


Luis Miguel Fernández Ricardo
Profesional Avaluador

Verbo: Control de Calidad: Diana María Loaiza Barragán

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**

II RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 165.323.010
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 165.323.010
LUCRO CESANTE	\$ 0
DANO EMERGENTE	\$ 3.796.337
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 3.796.337
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 169.119.347

OBSERVACIONES: El presente informe, aclara el informe de fecha 26 de Abril de 2018, por ajustes en el avalúo del inmueble, de acuerdo con la solicitud realizada por el IDU, mediante oficio D'IDP 20183250414521 (UAECD 2018ER12856).

Son: CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.

Fecha: 26 de abril de 2018


OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL

VoBo Control de Calidad: Diana Maria Loaiza Barragan

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

29



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL. No. 2018-0775
RT 47320- IDU

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

Dirección	KR 14B 0 55 SUR		
Chip	AAA0011UATHY	Registro Topografico	47320
Avalúo Comercial		\$ 165.323.010	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACION			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 495.969
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 94.234
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.500	\$ 42.000
IVA Copias (19%)			\$ 7.980
No de Copias	2		\$ 99.960
Gastos Escrituración			\$ 690.163
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 690.163
Total Gastos de Escrituración			\$ 690.163
REGISTRO			
Gastos de registro (0,5%)			\$ 826.615
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 826.615
Total Gastos Registro			\$ 826.615
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 1.653.230
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 1.653.230
Total Gastos Beneficencia			\$ 1.653.230
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 3.170.008

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 el valor del bien objeto de enajenación - Resolución Ecas 0898/2014.

CALCULO GASTOS DE DESCONEJION SERVICIOS PUBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Crdensa	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 escombras. Desmonte de medidor - ANDEN EN CONCRETO O TABLETA.	1	\$ 112.010,00	\$ 112.010
	Suministro tapón macho de lg 6"	1	\$ 60.610,00	\$ 60.610
Gas Natural	Suspensión definitiva 2014	1	\$ 157.328,00	\$ 157.328
TOTAL GASTOS DESCONEJION SERVICIOS PUBLICOS				\$ 510.829

Nota:
Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (5-4kW) reguladas por la CREGE - Enero 2017
Acueducto: Resolución 0488 de 01/04/2015 - EAAB y Resolución 180 de 29/03/2016
Gas Natural: Certificación tarifa 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**

0
13



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

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL. No. 2018-0775
RT 47320- IDU**

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

Dirección	KR 14B 0.55 SUR		
Chip	AAA001HUAHY	Registro Topográfico	47320

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

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

Fuente

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

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

Fuente

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

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

Fuente

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 231.000	\$ 632,88	182,5	\$ 115.500
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 115.500

Fuente

Equidación Secretaria de Hacienda Distrital

Nota:

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 CURADURIA)

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



15



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0775
RT 47320- IDU**

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

Dirección	KR 14B 0 55 SUR		
Chip	AAA0011UA11Y	Registro Topográfico	47320

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO

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 REPLAZO				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

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

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**

37



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y FINANZAS
Catastro

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0775
RT 47320- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	KR 14B 0 55 SUR		
Chip	AAA001HUAHY	Registro Topográfico	47320

LUCRO CESANTE

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
		6	
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
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Diario	No. Dias	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
		6	
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

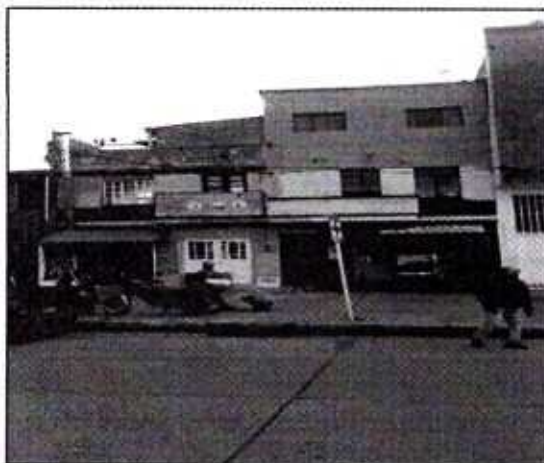
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
Caldes Oriental

REGISTRO FOTOGRÁFICO

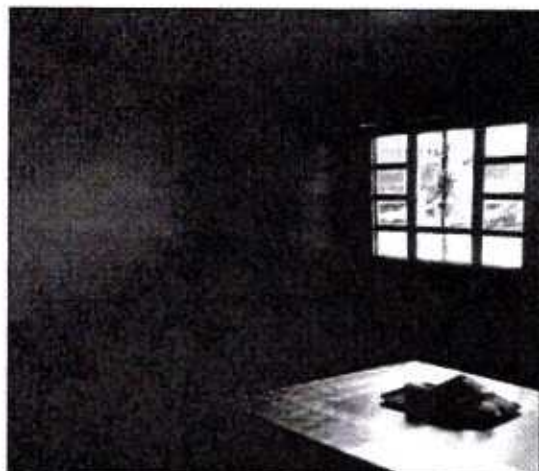
Radicación	2018-315468	Nomenclatura KR 14B 0 55 SUR
Fecha Visita	28/03/2018	Código Sector 002102 19 16 000 00000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	Nº Avalúo 2018-0775



Fachada



Sector (calle 1 sur)



ACCESO PREDIO



ACCESO PREDIO

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.
1400000
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2018-315468	Nomenclatura KR 14B 0 55 SUR
Fecha Visita	28/03/2018	Código Sector 002102 19 16 000 00000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	Nº Avalúo 2018-0775



COCINA LOCAL



COCINA LOCAL



VISTAS INTERNA



COCINA 1 NIVEL

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



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2018-315468	Nomenclatura KR 14B 0 55 SUR
Fecha Visita	28/03/2018	Código Sector 002102 19 16 000 00000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	Nº Avalúo 2018-0775



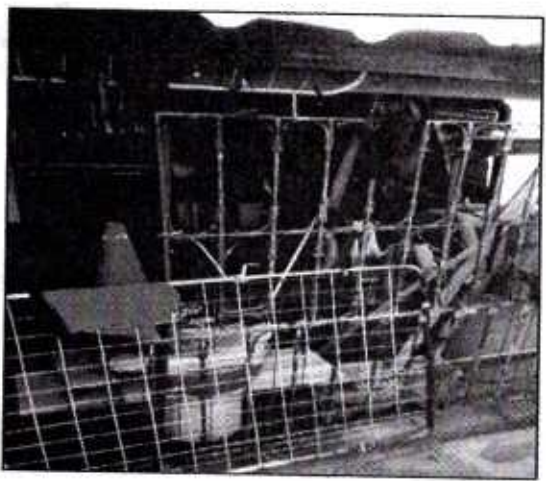
COCINA NIVEL 2



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



ENRAMADA

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**