

Lo que es cierto es que el predio en la actualidad es utilizado físicamente para espacio público, pero esta condición no desconoce que la titularidad del predio sea de un particular y esta titularidad se haya concedido por prescripción conservando folio de matrícula independiente.

En tal sentido no es procedente aplicar metodologías valuatorias que considere al predio como área bruta, menos aun si se tiene en cuenta que el predio está dentro de un barrio legalizado mediante el plano urbanístico F15/4-00, lo cual indica claramente que el predio hace parte de las áreas útiles de la legalización del barrio, sin importar que el predio objeto de valoración este dentro de reserva vial avenida comuneros..

Respuesta:

Una vez realizada la revisión de los informes técnicos de avalúo comercial de la referencia, se aclara que la metodología aplicada no pretende desconocer el derecho de propiedad existente sobre el bien, tan es así que se le asigna un valor comercial al bien por el hecho de ser objeto de apropiación.

Así mismo, aunque los predios objeto de avalúo son propiedad privada, sobre ellos existe una realidad fáctica y es el hecho que son parte de una vía ya construida a la fecha de elaboración de los informes técnicos de avalúo comercial.

Si bien es cierto los predios formaron parte del área útil del desarrollo Fabrica de Loza contenido en el plano F15/4-00, la realidad física a la fecha de elaboración de los informes técnicos de avalúo comercial hace que los inmuebles objeto de avalúo no sean comparables con los lotes útiles del sector, por tanto no tienen las mismas posibilidades de aprovechamiento.

Por lo anteriormente expuesto y por lo consignado en los informes técnicos de avalúo comercial de la referencia, no se desconoce el derecho de propiedad que recae sobre los inmuebles objeto de avalúo, pero ante la imposibilidad de apropiación de la norma urbanística que permita el desarrollo de usos urbanos, como metodología valuatoria, la UAECD ha decidido valorarlos como suelo bruto dentro del desarrollo urbanístico del cual se originaron, esto en razón a que formaron parte de un desarrollo pero a la fecha de elaboración de los informes técnicos de avalúo comercial los inmuebles no son objeto de aprovechamiento para ningún uso urbano.

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

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.
SIG-ENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

Lo anterior corresponde a lo establecido por la Resolución IGAC 620 de 2008: “**ARTÍCULO 7o. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO.** *Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos: (...) Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.*” (Subrayado fuera de texto).

No obstante lo anterior, si la duda persiste, es recomendable solicitar ante las entidades competentes un concepto que aclare las condiciones actuales de la posibilidad de aprovechamiento de usos urbanos para los predios objeto de avalúo, principalmente en lo relacionado con usos y edificabilidad. Con lo anterior se ratifican los informes técnicos de avalúo comercial 2018-0057, 2018-0058, 2018-0059, 2018-0060 y 2018-0061 y se da la respuesta al oficio relacionado en la referencia.

Cordialmente

OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES

Gerente de Información Catastral

Correo Electrónico: olopez@catastrobogota.gov.co

Elaboró: Elmer Alveiro Caicedo Páez/Subgerencia de Información Económica
Revisó: Javier Oswaldo Parra Cárdenas/ Subgerencia de Información Económica

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

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



FECHA: 15 FEB. 2018



Est 2527
Viviendo / vivienda
7917690 / 14-02-18



DEPENDENCIA:

DTDP
20183250083401

Al responder cite este número

Bogotá D.C., febrero 13 de 2018

Doctora:

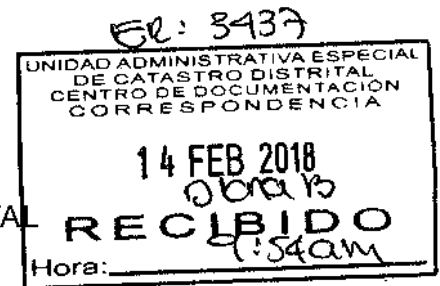
LIGIA ELVIRA GONZÁLEZ MARTINEZ

GERENTE COMERCIAL Y DE ATENCIÓN AL USUARIO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE B PISO 2

Bogotá - D.C.



REF: Contrato 829 de 2017 solicitud de revisión comercial Radicado IDU 20175260091312 RT 20332B Avalúo 2018-0059.

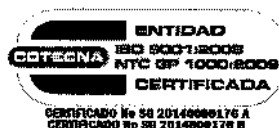
Respetada Doctora Ligia reciba un cordial saludo:

Con relación al cumplimiento del contrato 829 de 2017, teniendo en cuenta el oficio de entrega del informe técnico de avalúo bajo el radicado UAECD 2017EE3485, se pone en consideración la revisión del mismo, toda vez que examinada la información que contiene este, se solicita comedidamente se tenga en cuenta las siguientes observaciones, para la correspondiente corrección, modificación y/o confirmación:

No.	No. de RT	No. de Avalúo	OBSERVACIONES AVALUO
1	20332B	2018-0059	<p>Se solicita:</p> <p>1. Ajustar el valor adoptado para el terreno, toda vez que en el avalúo se afirma en el folio 11 que "...el predio en la actualidad hace parte del espacio público, ya sea porque es una zona verde o es parte de la vía...", por este motivo se le aplicó la metodología expuesta en el artículo 15 de la Resolución IGAC 620 de 2008 que considera valorar predios teniendo en cuenta el área bruta de los mismos.</p> <p>Es de precisar que el predio objeto de valoración no hace parte del espacio público, puesto que jurídicamente no existe acto administrativo ni documento alguno en el cual deje constancia la entrega jurídica al Distrito.</p>

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015

Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Código Postal 110311
Tel: 3386660 - 3445000
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano



DTDP

20183250083401

Al responder cite este número

No.	No. de RT	No. de Avalúo	OBSERVACIONES AVALUO
			<p>Lo que es cierto es que el predio en la actualidad es utilizado físicamente para espacio público, pero esta condición no desconoce que la titularidad del predio sea de un particular y esta titularidad se haya concedido por prescripción conservando folio de matrícula independiente.</p> <p>En tal sentido no es procedente aplicar metodologías valuatorias que considere al predio como área bruta, menos aun si se tiene en cuenta que el predio está dentro de un barrio legalizado mediante el plano urbanístico F15/4-00, lo cual indica claramente que el predio hace parte de las áreas útiles de la legalización del barrio, sin importar que el predio objeto de valoración este dentro de reserva vial avenida comuneros..</p>

Cordialmente,

María Del Pilar Grajales Restrepo

Directora Técnica de Predios

Firma mecánica generada en 13-02-2018 09:43 AM

Elaboró: Nestor Andres Villalobos Caro-Dirección Técnica De Predios

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015

Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Código Postal 110311
Tel: 3386660 - 3445000
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 31-01-2018 05:00:00
DE BOGOTÁ D.C.

Unidad Administrativa de Catastro
Calle Este No.: 2018EE3485 O 1 Fol: 1 Anex: 0

ORIGEN: Origen: Sd:390 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: Destino: IDU - INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO/GRAJAL
ASUNTO: Asunto: RTA IDU DTPD 20173251178711 UAECD 2017ER25119
OBS: Obs.: SE REMITE AV. 2018-0059 / PROYECTO ANDREA REYES

Bogotá D.C

Doctora

MARIA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Calle 22 No. 6 -27

Bogotá D.C.

Código Postal: 110311



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. - Instituto de Desarrollo Urbano
No. 20185260091312 de 05/02/2018 08:52 a. m.
Remite: (OEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
Dep.: Dirección Técnica de Predios
Anexos: 1 CARPETA
Novedad:

Asunto: Contrato 0829 de 2017. Respuesta Solicitud Elaboración de Avalúos comerciales IDU DTPD 20173251178711 – RT 20332B

Referencia: Rad. UAECD-2017ER25119. Proyecto Av. Comuneros.

Respetada doctora María del Pilar:

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 0829 de 2017 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) y el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), de manera atenta envío el avalúo comercial relacionado a continuación:

No.	AVALÚO	RT	DIRECCIÓN	RAD. UAECD
1	2018-0059	20332B	KR 4 BIS 4 36	2017ER25119

Cordialmente,

MARIA ISABEL COCUA MORENO

Subgerente de Información Económica (C)

Correo Electrónico: mcogua@catastrobogota.gov.co

Elaboró: Andrea Reyes Gutiérrez/ SIE

Revisó: Diana González García / SIE

Anexo: 1 carpeta

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

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**

FOLIOS 1
Anexos: 16

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
COMERCIAL**

**No. 2018 – 0059
RT No. 20332B - IDU**

**DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 3 4 55 - KR 4 BIS 4 36**

**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA
**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRIAL**

Unidad Administrativa Especial
Gerencia de Información Catastral
Subgerencia de Información Económica

BOGOTA D.C., ENERO 30 DE 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Instituto de desarrollo Urbano - IDU. Contrato 0829/2017
- 1.2 RADICACIÓN: 2017ER25119
- 1.3 PROPOSITO DEL AVALÚO: Adquisición total.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.
- 1.5 DIRECCIÓN: KR 3 4 55 - KR 4 BIS 4 36.
- 1.6 CHIP: AAA0194NMRJ (Mayor Extensión).
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 00322130100900009 (Mayor Extensión).
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: SANTA BÁRBARA- 003203.
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: VÍA.
- 1.10 FECHA DE VISITA: 04/01/2018.

Fuente: SIIC UAECD

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: No aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-1934159 (Mayor Extensión).

Fuente: SIIC - UAECD

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018-0059 RT No. 20332B - IDU

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector SANTA BÁRBARA (00003203) del cual forma parte el inmueble objeto de avalúo, se encuentra delimitado por los siguientes elementos geográficos e infraestructura vial:

NORTE: con la Calle 7 (CL 7), Calle 6 (CL 6) y Calle 8 (CL 8), el sector catastral Centro Administrativo (003106).

ORIENTE: con la Carrera 3 (KR 3), los sectores catastrales de Belén (003204) y Lourdes (003212).

OCCIDENTE con la Avenida Fernando Mazuera (AK 10), el sector catastral San Bernardino (003201).

SUR: con la Calle 3 (CL 3), el sector catastral Las Cruces (003202).



Fuente: BDGCD

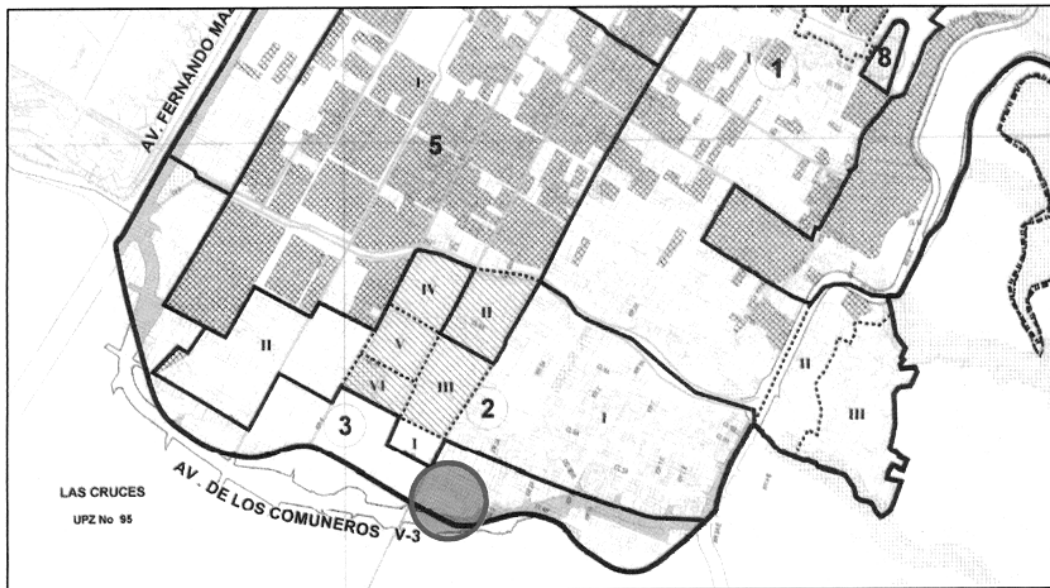
3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector presenta vocación mixta entre usos comerciales, institucionales y residenciales, los alrededores albergan viviendas de estrato dos y tres, existen edificaciones importantes como El Palacio de Nariño, La Catedral Primada, el Palacio de Justicia, El Batallón Guardia Presidencial, el Parque Tercer Milenio, entre otras.

- 3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: En el sector e inmediaciones, en la actualidad, se observa una actividad edificadora baja, en la que se encuentran algunos proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes y a la construcción de algunas bodegas, edificios y algunos proyectos de vivienda en urbanización de vivienda.
- 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA: El predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 003203039 a la cual no se le asignó el estrato, 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: Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y vehicular, vías de dos carriles que en su mayoría se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento que conecta el sector con vías de la malla vial arterial y estas a su vez lo comunica con el sur, centro y norte de la ciudad.
- Al sector se accede principalmente por la Calle 7; otras avenidas de acceso al sector son La Avenida Carrera 7a, Avenida Fernando Mazuera (KR 10), Avenida de los comuneros (CL 6), Avenida Caracas (KR 14) las cuales presentan buen estado de conservación.
- 3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, y teléfono. Adicionalmente dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.

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 No 2018-0059
RT No. 20332B - IDU



Fuente: UPZ 94 LA CANDELARIA

NORMATIVA URBANÍSTICA	UPZ UPZ 94 LA CANDELARIA. DECRETO 492 DEL 26/10/2007	
ÁREA DE ACTIVIDAD		Central – santa Bárbara, Belén
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Renovación urbana– Reactivación
SECTOR NORMATIVO	3	
SUBSECTOR DE USO		Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		Único
ALTURA MÁXIMA		2 pisos
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0,7
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		1,4
ANTEJARDÍN		No se exige
AISLAMIENTO POSTERIOR		3,00 m.
AISLAMIENTO LATERAL		No aplica

4.1 USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.

4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Comercio de escala zonal y vecinal., servicios profesionales.

4.3 USOS RESTRINGIDOS: Servicios de alto impacto, servicios urbanos básicos.

4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS: "El predio forma parte del desarrollo Fabrica de Loza contenido en el plano F15/4-00.

5

El predio no se encuentra incorporado en el Sistema Integrado de Información Catastral-SIIC de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD. El inmueble se localiza en el área del Plan Zonal del Centro reglamentado mediante el Decreto 492 de 2007.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN: El inmueble objeto de avalúo se ubica en la zona centro de la ciudad de Bogotá D.C., en jurisdicción de la localidad 17 La Candelaria, en el sector de santa Bárbara. Propiamente el inmueble objeto de avalúo presenta una disposición medianera sobre el costado norte de la Avenida Los Comuneros (AC 6). Aproximadamente a 800,00 m., al oriente de la Avenida Fernando Mazuera (AK 10).



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

5.2. LINDEROS:

Norte: 5,48 m., con predio RT 35205.

Sur: 5,50 m., con predio RT 20333.

Oriente: 5,51 m., con vía peatonal.

Occidente: 5,50 m., con predios RT 35204 y 20331.

Fuente: RT 20332B IDU. Agosto de 2017.

- 5.3. TOPOGRAFÍA: El predio presenta un relieve plano, con pendientes menores al 4%.
- 5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Regular, con forma rectangular.
- 5.5. FRENTE: 5,50 m., sobre vía peatonal según el RT 20332B elaborado por IDU en Agosto de 2017.
- 5.6. FONDO: 5,49 m., en promedio.

5.7. ÁREA TERRENO:

ÍTEM	UNIDADES	CANTIDAD
TERRENO	m ²	30,05

Fuente: RT 20332B IDU. Agosto de 2017.

- 5.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio objeto de avalúo no cuenta con acometidas de servicios públicos domiciliarios.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- 6.1. DESCRIPCIÓN: No aplica.
- 6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN: No aplica.
- 6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica.
- 6.4. OTROS: No aplica.

7. MÉTODOS DE AVALÚO- CALCULOS 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 VALOR DEL TERRENO: Para la determinación del valor comercial del terreno 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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018-0059 RT No. 20332B - IDU

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.”

Propiamente se obtuvo información de predios en la zona cercana al inmueble objeto de avalúo con características comparables, la muestra obtenida se compone de 6 datos de inmuebles ubicados en el sector aledaño al inmueble objeto de avalúo (Ver anexo Datos de mercado).

Al valor de los inmuebles que componen la muestra se descontó el valor de la construcción de acuerdo con las tipologías de construcción establecidas por la UAECD, se aplica la depreciación que tiene en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

Una vez descontada las construcciones los datos arrojan un valor unitario de terreno promedio de \$1.266.245/m² aproximadamente, con una desviación estándar de aproximadamente \$85.831,28 /m², con lo que se obtiene un porcentaje de variación del 6,78%.

DATO	DIRECCION	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR M2 LOTE
1	CL 6F 1A 25 003204 09 19	\$ 630.000.000	436,30	249,68	\$ 485.000	\$ 121.094.800	\$ 1.166.411
2	KR 4 6B 52 003203 31 43	\$ 930.000.000	517,90	687,47	\$ 445.000	\$ 305.924.150	\$ 1.205.012
3	KR 4 3A 06 003212 48 06	\$ 310.000.000	223,60	160,94	\$ 238.000	\$ 38.303.720	\$ 1.215.100
4	CL 3 1 A 73 003212 18 30	\$ 230.000.000	151,00	142,69	\$ 261.000	\$ 37.242.090	\$ 1.276.542
5	KR 1A 3C 13 003212 08 11	\$ 220.000.000	92,30	186,20	\$ 505.000	\$ 94.031.000	\$ 1.364.778
6	KR 7 6 11 003203 09 45	\$ 900.000.000	642,30	81,15	\$ 250.000	\$ 20.287.500	\$ 1.369.629
TRATAMIENTO ESTADÍSTICO						MEDIA	\$ 1.266.245
						DESV STND	85.831,28
						COEF. VAR.	6,78%
						LÍMITE INFERIOR	\$ 1.180.414
						LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.352.077

Así las cosas el valor estimado para el terreno es de **\$1.350.000/m²** el cual corresponde Al límite superior del intervalo estimado con la muestra analizada, este valor se adoptó teniendo en cuenta las condiciones del predio objeto de avalúo con respecto al área de terreno, topografía y la ubicación, sin embargo, el predio en la actualidad hace parte del espacio público, ya sea porque ser zona verde o parte de la vía, Avenida de los Comuneros (CL 6).

Razón por la cual, es necesario, acogerse al Artículo 15, de la Resolución IGAC 620 de 2008 en cuanto a estimar el valor de terreno en bruto, a partir de valores de terreno útil, de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 15. Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU : Porcentaje área útil.

Vtu : Valor del terreno urbanizado.

g : Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu: Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra).”

Para esta aplicación, se establece el % de ocupación de área útil del desarrollo Fabrica de Loza, que en este caso es la resultante de descontar las cesiones gratuitas al distrito del 25,10%, resultando una ocupacion del 74,90% sobre área bruta, sin embargo los predios objeto de avaluo hacen parte del espacio público razón por la cual se aplica el % de ocupación de las áreas de cesión, es decir, 25,10% sobre el area bruta.

Descripción	Valor
% AU	25,10%
Vtu	\$1.350.000
g	12%
CU	\$117.000
Valor Bruto	\$ 273.178
Valor Bruto Redondeado	\$273.000

Se obtiene como resultado, un valor en bruto de **\$273.000** por m², para el predio objeto de avalúo.

7.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCION: No aplica.

7.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: No aplica.

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.

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.

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.

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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018-0059 RT No. 20332B - IDU

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.

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

SOBRE EL TERRENO

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.

Físicamente el predio objeto de avalúo corresponde a una parte de una zona verde generada por la ampliación de la Avenida Los Comuneros, y no se encuentra alindado ni demarcado, por lo tanto su identificación se hizo con base únicamente en la información contenida en el RT 20332B elaborado por el IDU en Agosto de 2017.

El resultado del valor del terreno es el analizado al momento de la fecha de la visita (año 2017), en la cual se evidenció que presenta características de espacio público, es decir, que el predio ha perdido su libre comercialización en la dinámica inmobiliaria al presentar restringido su potencial edificatorio.



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018-0059
RT No. 20332B - IDU**

9 RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: KR 3 4 55 - KR 4 BIS 4 36

ÍTEM	UNIDADES	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	m ²	30,05	273.000,00	8.203.650,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				8.203.650,00

SON: OCHO MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

FECHA: ENERO 30 DE 2018

ELABORADO POR:

**ELMER ALVEIRO CAICEDO PÁEZ.
Profesional Avaluador**

Vo. Bo. Profesional Control de Calidad:
Jhon Fernando Martín Quiroz.

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 No 2018-0059
RT No. 20332B - IDU

ANEXOS

ESTUDIOS DE MERCADO
REGISTRO FOTOGRÁFICO

ANEXO DATOS DE MERCADO

AVALÚO No. 2018-0059
FECHA ENERO 18 DE 2018

DATO	DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR M2 LOTE	INTEGRAL M2 CONSTRUCCION	CONTACTO	FUENTE	FECHA	TIPO	OBSERVACIONES	IMÁGENES
1	CL 6F 1A 25 003204 09 19	\$ 650 000 000	\$ 630 000 000	436,30	249,68	\$ 485 000	\$ 121 094 800	\$ 1 166 411	\$ 2 523 230	TERRENO	3102303833 3165278811	06/01/2018	CASA LOTE	Venta casa lote para construccion, predio para demoler.	
2	KR 4 6B 52 003203 31 43	\$ 950 000 000	\$ 930 000 000	517,90	687,47	\$ 445 000	\$ 305 924 150	\$ 1 205 012	\$ 1 352 786	TERRENO	3114813025 3212608060	06/01/2018	CASA LOTE	Venta casa lote 520 mts2 conservacion cultural	
3	KR 4 3A 06 003212 48 06	\$ 320 000 000	\$ 310 000 000	223,60	160,84	\$ 238 000	\$ 38 303 720	\$ 1 215 100	\$ 1 926 184	TERRENO	300-2031473	06/01/2018	CASA LOTE	UPZ 96-6-R Urbana M redesarrollo	
4	CL 3 1 A 73 003212 18 30	\$ 240 000 000	\$ 230 000 000	151,00	142,69	\$ 261 000	\$ 37 242 090	\$ 1 276 542	\$ 1 611 886	TERRENO	311-8228725	06/01/2018	CASA	UPZ 96-6-R Urbana M redesarrollo	
5	KR 1A 3C 13 003212 08 11	\$ 230 000 000	\$ 220 000 000	92,30	186,20	\$ 505 000	\$ 94 031 000	\$ 1 364 778	\$ 1 181 525	DIRECTO	031 227 0074	06/01/2018	CASA	UPZ 96-6-R Urbana M redesarrollo	
6	KR 7 6 11 003203 09 45	\$ 1 000 000 000	\$ 900 000 000	642,30	81,15	\$ 250 000	\$ 20 287 500	\$ 1 369 629	\$ 11 090 573	DIRECTO	3124510062 3134031168	06/01/2018	CASA LOTE	Venta casa lote impuestos al dia.	

MEDIA	\$ 1 266 245
DESV STND	85 831,28
MEDIANA	\$ 1 245 621
Q1	1 195 361,99
Q3	1 365 990,59
MÍNIMO	\$ 1 166 411
MÁXIMO	\$ 1 369 629
COEF. VAR	6,78%
LÍMITE INFERIOR	\$ 1 180 414
LÍMITE SUPERIOR	\$ 1 352 077

CONVENCIONES

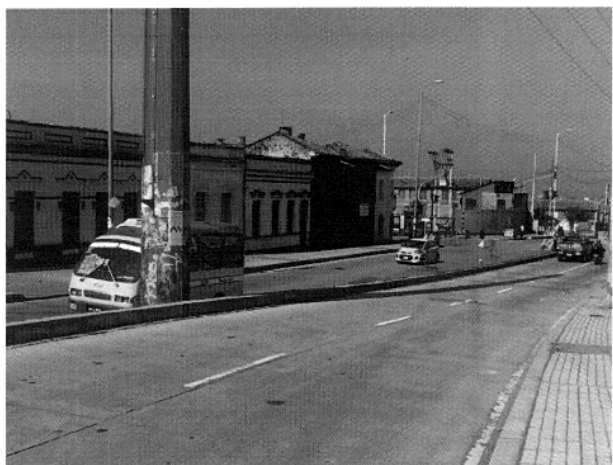
Aic.	Numero de alcobas con que cuenta el inmueble.
WC	Numero de baños con que cuenta el inmueble.
Dir.	Otras dependencias (Lc = local, Dp = deposito)
Terr.	Area de terreno.
Constr.	Area de construcción.
% Neg.	Porcentaje de negociación / comercialización aplicado
Valor depurado	Valor del inmueble ofertado aplicado ya el % comercialización
\$/M² Terreno	Valor unitario por metro² de terreno.
\$/M² Construcción	Valor unitario por metro² de construcción.
Integral / Terreno	Valor unitario resultante de dividir el vir total depurado entre el área de terreno.
Integral / Construc.	Valor unitario resultante de dividir el vir total depurado entre el área de construcción.
DESV STND	Desviación estandar de la muestra
COEF. VAR.	Coefficiente de Variación de la muestra



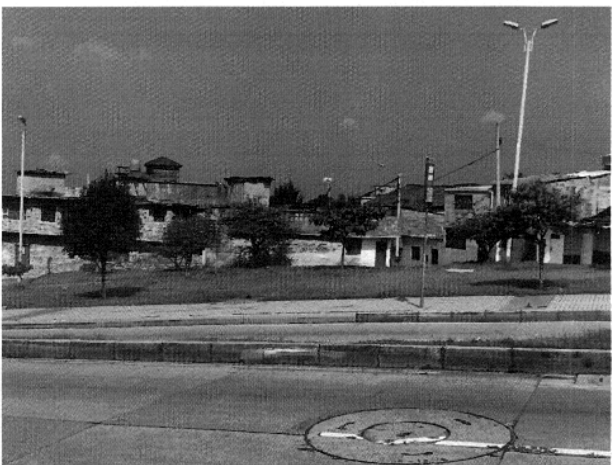
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017ER25119	Nomenclatura KR 4 BIS 4 36
Fecha Visita	06/12/2017	Código Sector 003203
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo 2018-0059



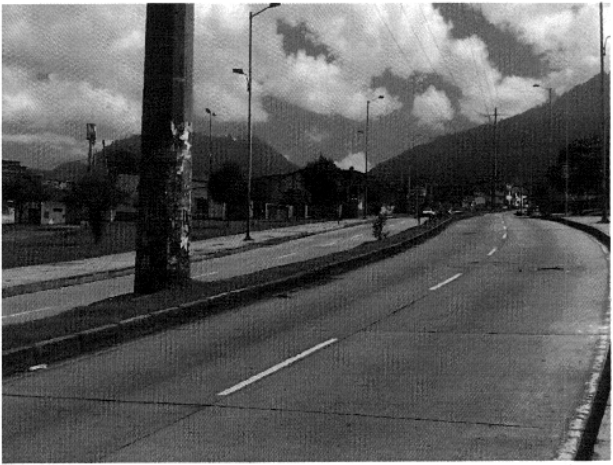
ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

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
CATASTRO DISTRITAL

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017ER25119	Nomenclatura KR 4 BIS 4 36
Fecha Visita	06/12/2017	Código Sector 003203
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo 2018-0059



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL

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**