


**INFORME TÉCNICO DE
AVALÚO COMERCIAL**

No. 2018 – 1123

RT No. - 48671



**DIRECCIÓN INMUEBLE
DG 55 2 60 ESTE**

**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRICTAL**

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

BOGOTÁ D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Instituto de Desarrollo Urbano - I.D.U.
- 1.2 RADICACIÓN: 2018-679321
- 1.3 PROPOSITO DEL AVALUO: Determinación del valor comercial de la franja de terreno objeto de avalúo.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Franja de terreno.
- 1.5 DIRECCIÓN: DG 55 2 60 ESTE.
- 1.6 CHIP: AAA0087FEYX.
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 53 7E 79
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: INGEMAR I (201109).
- 1.9 DESTINO ECONOMICO: RESIDENCIAL
- 1.10 FECHA DE VISITA: 30 DE MAYO DE 2018

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: NO APLICA.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: NO APLICA.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01071192.

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

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

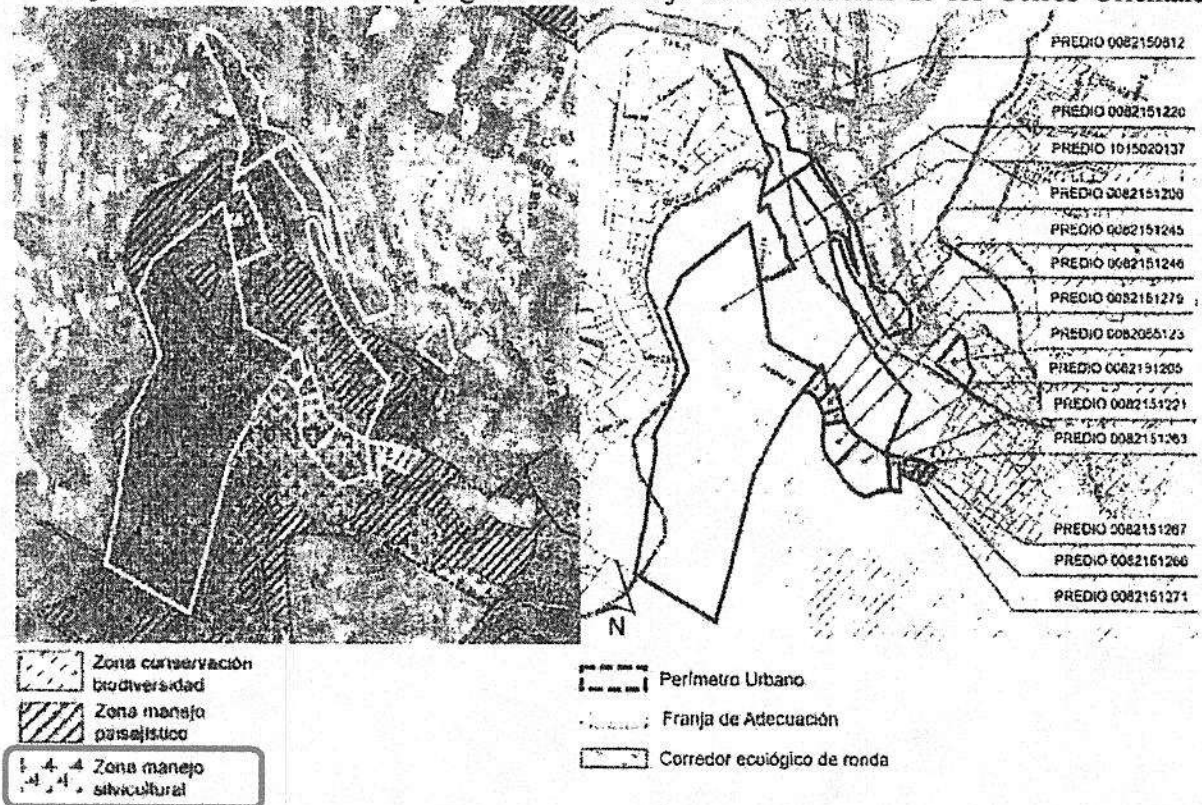
- 3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector INGEMAR I (201109), se ubica en el extremo oriental de la Ciudad de Bogotá, en la Localidad de CHAPINERO, al oriente de la Avenida Circunvalar, en inmediaciones del sector de ubicación de la Institución educativa Politécnico Gran Colombiano. El sector se encuentra colindado por sectores tales como: Ingemar Oriental Rural, Bosque Calderón Tejada, Pardo Rubio, Bosque de los Andes, entre otros.
- 3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Sector de los cerros orientales, donde se combinan los usos de Área de Reserva Forestal Protectora de la zona denominada Bosque Oriental de Bogotá, la presencia de instituciones educativas tales como el Politécnico Gran Colombiano, la Universidad Manuela Beltrán, la colindancia con desarrollo de vivienda multifamiliar de estrato 5 y vivienda popular en desarrollo progresivo de origen informal.
- 3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Las áreas viables de ser desarrollada ya se encuentran consolidadas, sin embargo se encuentran algunos desarrollos de vivienda en PH, en sectores cercanos al occidente de la Avenida Circunvalar.
- 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA: El sector presenta Estrato 2 (dos), para los inmuebles con destinación a vivienda, según el Decreto 394 del 28 de julio de 2017.
- 3.5 VÍAS DE ACCESO: Al sector se accede fundamentalmente por la Avenida Carrera 3 (Av. Circunvalar), Avenida Calle 53, la Calle 59 Bis, la Diagonal 55, entre otras.
- 3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector presenta deficiencia en la dotación de servicios públicos (en la ubicación específica del predio objeto de avalúo), el acueducto presenta un comportamiento veredal, solo presenta acometidas de energía eléctrica y servicios de telefonía e internet, no hay presencia de alcantarillado.

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:

El predio al cual pertenece la franja de terreno objeto de avalúo se localiza en suelo rural de los Cerros Orientales, según artículos 27 y 55 del Decreto 190 de 2004.

Según el Decreto 485 de 2015 “Por el cual se adopta el Plan de Manejo para el área de canteras, vegetación natural, pastos, plantaciones de bosques y agricultura que corresponde al área de ocupación pública prioritaria de la Franja de Adecuación, y se dictan otras disposiciones”, define a la franja de terreno dentro del polígono de la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales,



Marcándolo a su vez en la Zona de manejo silvicultural:

Artículo 14°. Zona de Manejo Silvicultural. Está compuesta por las áreas en donde se identifican coberturas de plantaciones forestales de especies exóticas las cuales deben ser objeto de manejo silvicultural con el fin de generar procesos de sustitución a partir de la disminución de la densidad de individuos, manejo de árboles en riesgo, poda de copas

*permitiendo la regeneración de la vegetación nativa y otras actividades enfocadas al manejo de estos rodales dando lugar a áreas con vegetación nativa. En el caso de especies invasoras como el retamo (*Ulex europaeus L.*, y *Genistamonspessulana*), el enfoque será la erradicación y control de las áreas infestadas, promoviendo posteriormente la restauración ecológica con especies nativas. En esta zona se podrá desarrollar infraestructura y equipamientos requeridos para la habilitación de las actividades de aprovechamiento ecológico para los habitantes de la ciudad.*

- 4.1 USOS PRINCIPALES: Forestal protector, restauración y recuperación ecológica e investigación.
- 4.2 USOS CONDICIONADOS: Recreación pasiva, infraestructura para servicios públicos, infraestructura para el acceso, residencial campesino y producción agroecológica.
- 4.3 USOS PROHIBIDOS: Todos aquellos que no hayan sido contemplados como principales o condicionados.
- 4.4 ANÁLISIS NORMATIVO: El área de terreno objeto de avalúo se localiza en suelo rural, dentro de la categoría de suelo protegido al hacer parte del Franja de Adecuación de los Cerros orientales, donde los usos de tipo urbanístico, así como los de uso y explotación agrícola y pecuaria están prohibidos, salvo los de investigación y lo denominado como producción agroecológica.

5. DESCRIPCIÓN DEL AREA A VALORAR

5.1. UBICACIÓN: Predio medianero.



Fuente: RT 48671

5.2. LINDEROS:

Norte: 28,53 metros con Carreteable.
Sur: 31,29 metros con área remanente del mismo predio.
Oriente: 8,96 metros con el predio con RT 48672.
Occidente: 5,67 metros con el predio con RT 48670.

Fuente: RT 48671 de febrero de 2018

5.3. TOPOGRAFÍA: Topografía fuertemente inclinada.

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Predio irregular.

5.5. FRENTE: 28,53 metros con Carreteable.

5.6. FONDO: 7,315 metros (fondo promedio).

5.7. ÁREA TERRENO: 201,74 metros cuadrados (según indica RT 48671 de febrero de 2018).

5.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble del cual hace parte la franja de terreno objeto de avalúo, cuenta con acometida de energía eléctrica, el agua se aprovisiona de una toma veredal.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL AREA A VALORAR

Según el RT 48671, no se afecta construcciones u obras civiles del predio dentro del área de terreno requerida.

6.1. DESCRIPCIÓN: NO APLICA

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN: NO APLICA

6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL: NO APLICA

6.4. OTROS: (ANEXOS) Cerca en alambre de púas en 24,65 m a 1,3 m de alto. (El RT indica 98,47 m, pero 73,82, corresponden al perímetro del predio que no se incluye en el área requerida).

Fuente: RT 48671 de febrero de 2018.

7. MÉTODOS DE AVALÚO- CALCULOS Y JUSTIFICACION 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.

Método de comparación y/o 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.

7.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO: Describir completa y claramente el método o métodos utilizados para determinar el avalúo del terreno.

Dado que se trata de llegar al valor comercial del área de terreno, la cual corresponde a una franja de suelo protegido en suelo rural de los cerros orientales de la ciudad, y en consideración del principio del valor comercial que el mismo podría tener bajo la óptica de la renta absoluta que le corresponde a la tierra simplemente por el hecho de ser un bien único no reproducible pero concebida solo para suelos que no son capaces de generar renta o ser productivo, pues el suelo en estudio no le es permitido ni siquiera las actividades agrícolas o pecuarias,

luego se procede a buscar predios en ubicación rural con condiciones de renta mínima siendo estas:

VALOR PARA EL SUELO RURAL PROTEGIDO

Dado que llegar a un valor de suelo rural protegido no es fácil en el sentido de definir un valor de renta absoluta en espacio rural, se parte de un análisis ya desarrollado por la Unidad para comparar el valor del suelo protegido urbano respecto del rural, para esto se parte del estudio de mercado rural productivo:

DATO	UBICACIÓN	MUNICIPIO	Tipodeoferta	Tipodeinmueble	Valorinicial\$	FAC NEG	Valorfinal\$	Áreaderreno	valor m2	Áreaconstruida	VALDR M2 CONST
1	VEREDA SAN RAFAEL	LA CALERA	VENTA	FINCA	\$ 14.000.000.000,00	7,14%	\$ 13.000.000.000,00	358.400,00	\$ 35.795,20	450,00	\$ 380.000,00
2	VEREDA EL SALITRE	LA CALERA	VENTA	FINCA	\$ 680.000.000,00	4,41%	\$ 650.000.000,00	20.000,00	\$ 32.500,00	0,00	
3	VEREDA EL SALITRE	LA CALERA	VENTA	FINCA	\$ 890.000.000,00	10,11%	\$ 800.000.000,00	18.000,00	\$ 36.444,44	300,00	\$ 480.000,00
4	VEREDA EL RODEO	LA CALERA	VENTA	FINCA	\$ 880.000.000,00	14,77%	\$ 750.000.000,00	22.540,00	\$ 33.274,18	0,00	
5	VEREDA EL RODEO	LA CALERA	VENTA	FINCA	\$ 3.000.000.000,00	13,33%	\$ 2.600.000.000,00	70.400,00	\$ 35.014,20	300,00	\$ 450.000,00
								PROMEDIO	\$ 34.605,61		
								DESV EST	\$ 1.671,05		
								COEF VAR	4,83%		
								LIM SUP	\$ 36.276,66		
								LIM INF	\$ 32.934,55		
								ADOPTADO	\$ 35.000,00		

De este muestreo se encontró un grupo de 5 ofertas de predios ubicados en el municipio de la Calera, los cuales arrojaron un valor promedio de \$346'056.100 por Hectárea que equivale a \$34.605,01 por m², valor que se adopta pero redondeado en cifra de miles en \$35.000 por m².

A partir de este valor y con el fin de observar la coherencia del análisis para el valor de suelo de protección, en la depuración del mercado inmobiliario se identificaron datos de ofertas que se inscribieran en zonas protegidas o con restricciones normativas por temas ambientales. En desarrollo de la metodología se asigna el valor correspondiente al suelo aprovechable al área respectiva y como residuo se obtiene el valor del área inscrita en suelo de protección, a partir de la comparación entre los dos valores unitarios se obtiene el factor de relación entre suelo aprovechable y suelo protegido.

Buscando la coherencia de los resultados del ejercicio, se realizó el análisis para varios sectores rurales, con el fin de establecer las tendencias y explicación del comportamiento de los datos finales, así:

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018 – 1123 RT No. 48671

OFERTA	MUNICIPIO	VEREDA / SECTOR	VALOR OFERTA	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR TOTAL TERRENO	AT M2	AT Ha	% DE SUELO APROVECHABLE	VALOR Ha APROVECHABLE	VALOR TERRENO APROVECHABLE	VALOR TOTAL SUELO DE PROTECCION RESIDUAL	VALOR Ha SUELO DE PROTECCION	FACTOR APROVECHABLE VS. PROTECCION
DR_005	BOGOTÁ - SUMAPAZ	VEREDA LAS AURAS FINCA LA CASCADA	\$ 180.000.000	\$ 1.350.000	\$ 178.650.000	113.000	11,30	60,00%	\$ 22.000.000,00	\$ 149.160.000,00	\$ 29.490.000	\$ 6.534.336,28	29,7%
DR_013	BOGOTÁ - USME	VEREDA CHISACA FINCA LAS DELICIAS	\$ 110.000.000	\$ 8.800.000	\$ 101.200.000	28.800	2,88	80,00%	\$ 40.000.000,00	\$ 92.160.000,00	\$ 9.040.000	\$ 15.694.444,44	39,2%
DR_014	BOGOTÁ - CIUDAD BOLIVAR	VEREDA PASQUILLA FINCA EL PORVENIR	\$ 305.000.000	\$ -	\$ 305.000.000	70.000	7,00	79,00%	\$ 50.000.000,00	\$ 276.500.000,00	\$ 28.500.000	\$ 19.397.735,10	38,8%
DR_023	CHIPAQUE	VEREDA CALDERA	\$ 600.000.000	\$ 44.000.000	\$ 556.000.000	83.200	8,32	93,00%	\$ 70.000.000,00	\$ 541.632.000,00	\$ 14.368.000	\$ 24.670.329,67	35,2%
DR_034	BOGOTÁ - CIUDAD BOLIVAR	VEREDA QUIBA ALTO	\$ 1.400.000.000	\$ -	\$ 1.400.000.000	192.000	19,20	86,67%	\$ 80.000.000,00	\$ 1.331.251.200,00	\$ 68.748.800	\$ 26.861.715,43	33,6%
DR_019	CHIPAQUE	VEREDA CALDERA	\$ 165.000.000	\$ -	\$ 165.000.000	32.000	3,20	20,00%	\$ 110.000.000,00	\$ 70.400.000,00	\$ 94.600.000	\$ 36.933.125,00	33,6%
DR_041	BOGOTÁ - USME	VEREDA OLARTE	\$ 1.150.000.000	\$ 33.300.000	\$ 1.116.700.000	128.000	12,80	62,00%	\$ 115.000.000,00	\$ 912.640.000,00	\$ 204.060.000	\$ 41.953.125,00	36,5%
DR_044	BOGOTÁ - PASQUILLA	COSTADO ORIENTAL QUEBRADA SANTA HELENA	\$ 800.000.000	\$ 70.000.000	\$ 730.000.000	70.000	7,00	85,00%	\$ 115.000.000,00	\$ 684.250.000,00	\$ 45.750.000	\$ 43.511.428,57	37,9%
DR_002	BOGOTÁ - USME	VEREDA LA REQUILINA	\$ 180.000.000	\$ 75.600.000	\$ 104.400.000	10.000	1,00	79,00%	\$ 120.000.000,00	\$ 94.800.000,00	\$ 9.600.000	\$ 45.714.285,71	38,1%

De la tabla anterior se logra establecer que en sectores rurales donde la explotación y centralidad generan un mejor entorno, específicamente en cercanías con los centros poblados, se observan valores unitarios de terreno en los mayores rangos; al realizar el ejercicio desagregado de valores propuesto para suelo aprovechable y suelo protegido, se obtiene un factor de relación que varía entre el 29,7% y el 39,2%; lo anterior demuestra que la relación entre los valores de las dos clases de suelo no es constante, puesto que en zonas donde son mayores los valores por hectárea aprovechable dicha relación igualmente es mayor, comparada con sectores donde el valor del suelo explotable es bajo o menor.

Teniendo en cuenta que la zona en estudio corresponde a un entorno con condiciones topográficas y agrologicas bajas, se parte al rango menor es decir 29.7%, el cual arroja un valor unitario de terreno de \$10.395 por metro cuadrado, que se adopta en cifra redondeada a miles en \$10.000 por m2.

Del estudio anterior realizado por la UAECD para las zonas rurales de la ciudad se analiza que en concordancia a la ubicación y topografía del predio objeto de este avalúo partiendo del valor adoptado al suelo urbano protegido de \$35.000 por m2, a esta franja protegida le corresponde un valor que se adopta en \$10.000 por m2.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018 – 1123 RT No. 48671

ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) 2018	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)	EN %
I	PRELIMINARES	13,45%		\$ 15.762		\$ 0	0,00%
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS						
	ACUEDUCTO	2,48%		\$ 2.905		\$ 0	0,00%
	ALCANTARILLADO	8,01%	x	\$ 9.387		\$ 9.387	8,01%
	PLUVIAL	3,80%		\$ 4.458		\$ 0	0,00%
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	28,44%	x	\$ 33.336		\$ 33.336	28,44%
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	10,61%		\$ 12.440		\$ 0	0,00%
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,79%		\$ 925		\$ 0	0,00%
VI			VIAS				
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	11,94%	x	\$ 13.994		\$ 13.994	11,94%
	VIA V3 a V4 en Asfalto	11,01%		\$ 12.907		\$ 0	0,00%
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	6,38%	x	\$ 7.475		\$ 7.475	6,38%
	ANDENES	2,20%		\$ 2.574		\$ 0	0,00%
	SADINELES	0,89%	x	\$ 1.043		\$ 1.043	0,89%
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%		\$ 0 \$ 117.206		\$ 65.236	55,66%
					VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO	\$ 65.000	

AJUSTE DEL URBANISMO POR PENDIENTE DEL TERRENO			
	igo por pendi	Directos	Totales
Pendiente entre el 4% y el 8%	5%	\$ 68.250	\$ 68.000
Pendiente Mayor al 8%	9%	\$ 70.850	\$ 71.000

En tal sentido el valor de cada m2 de terreno del área a avaluar es de \$10.000 + \$71.000= **\$81.000 por m2.**

7.2. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: Para la determinación del valor comercial de otras construcciones o anexos en estudio y de acuerdo a 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 reposición.

Método de reposición: En este método se han asumido los presupuestos calculados por la UACD en cuanto a costos directos y totales para la construcción del anexo y de acuerdo con los criterios de Heidecke se deprecia según el estado de conservación.

CONST TIPO	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIACIÓN (%)	TIPOLOGIA	VALOR REPOSICIÓN (\$/M²)	VALOR DEPRECIADO (\$/M²)	VALOR ADOPTADO (\$/M²)
CERCA ALAMBRE PÚAS	24,65	HEIDECKE	2,0	2,52%	cerca alambre	\$ 9.527,00	\$ 9.286,92	\$ 9.000,00

8 CONSIDERACIONES GENERALES

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

La localización del sector al oriente de la ciudad de Bogotá, específicamente en los Cerros Orientales de Bogotá, en inmediaciones de la Localidad de CHAPINERO, con presencia de instituciones educativas de formación superior, desarrollos formales de estrato 5 y autodesarrollos subnormales, colindantes por los elementos boscosos de los cerros orientales..

El corresponder el objeto de avalúo a un predio ubicado en suelo protegido.

El tipo de red vial de acceso, así como su categoría y estado de conservación.

La dotación de servicios públicos, su calidad y cobertura.

La información de áreas ha sido tomada de la información aportada por el solicitante, mediante el RT 48671.

La información de áreas de los inmuebles que hacen parte de las ofertas de mercado analizado, han sido tomadas de la información aportada por el oferente al momento del contacto de encuesta directa o llamada telefónica.

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.

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

9 RESULTADO DEL AVALÚO


NOMENCLATURA: DG 55 2 60 ESTE

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO (\$/M ²)	SUBTOTAL (\$)
TERRENO	m ²	201,74	\$ 81.000,00	\$ 16.340.940,00
CERCA ALAMBRE PÚAS	m	24,65	\$ 9.000,00	\$ 221.850,00
AVALÚO TOTAL				\$ 16.562.790,00

SON: DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE

FECHA: 19/06/2018

ELABORADO POR:


YONNY SILVA BARACALDO
Profesional Avaluador

Vo. Bo. DIANA MARÍA LOAIZA BARRAGAN
Profesional Control de Calidad





**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018 – 1123
RT No. 48671**

ANEXOS

FOTOGRAFICO
MERCADO
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN

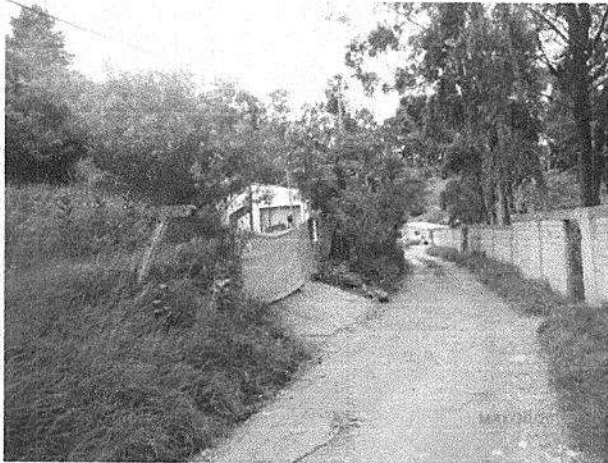


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

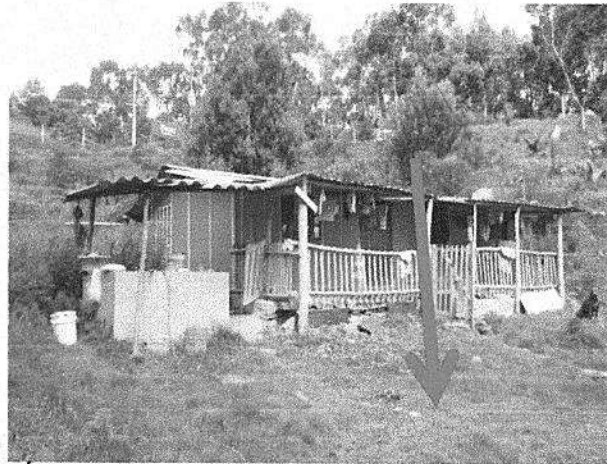
Radicación	2018 - 679321	Nomenclatura DG 55 2 60 ESTE
Fecha Visita	30/05/2018	Código Sector 201109127900000000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	No. 2018-0xxx

ENTORNO



VÍA DE ACCESO

AREA OBJETO DE AVALÚO



VISTA GENERAL ÁREA REQUERIDA

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**

ANEXO MERCADO RURAL

DATO	UBICACIÓN	MUNICIPIO	Tipodeoferta	Tipodeinmueble	Valorinicial\$	FAC NEG	Valorfinal\$	Áreaderreno	valor m2	Áreaconstruida	VALOR M2 CONST	DIA Nombre Contacto	TeléfonoFuente	OBSERVACIONES
1	VEREDA SAN RAFAEL	LA CALERA	VENTA	FINCA	\$ 14.000.000.000,00	7,14%	\$ 13.000.000.000,00	358.400,00	\$ 35.795,20	450,00	\$ 380.000,00	AVANCES INOBIILIARIOS	3103101831	LOTE UBICADO EN LA VEREDA SAN RAFAEL, CERCA AL EMBALSE SAN RAFAEL, TOPOGRAFÍA LEVEMENTE INCLINADA. VÍA DE ACCESO SIN PAVIMENTAR EN BUEN ESTADO. COBERTURA EN PASTOS NATURALES Y RASTROJOS. CUENTA CON ALUMBRADO PÚBLICO Y ACCESO A LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.
2	VEREDA EL SALITRE	LA CALERA	VENTA	FINCA	\$ 680.000.000,00	4,41%	\$ 650.000.000,00	20.000,00	\$ 32.500,00	0,00		RAUL GUTIERREZ	3112320850	LOTE UBICADO EN LA VEREDA EL SALITRE, A 3 KILOMETROS DEL PEAJE VÍA BOGOTÁ LA CALERA, VÍA DE ACCESO PAVIMENTADA. LOTE CON PASTOS NATURALES, CERCA EN POSTES DE MADERA E HILO DE PÚAS. CUENTA CON EL PASO DE QUEBRADA. NO ESTÁ SIENDO EXPLOTADA ACTUALMENTE. ACCESO A REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, Y GAS NATURAL. TOPOGRAFÍA LEVEMENTE INCLINADA.
3	VEREDA EL SAUTRE	LA CALERA	VENTA	FINCA	\$ 890.000.000,00	10,11%	\$ 800.000.000,00	18.000,00	\$ 36.444,44	300,00	\$ 480.000,00	MARTHA DUEÑAS	3114580214	LOTE UBICADO EN LA VEREDA EL SAUTRE, SOBRE LA VÍA PRINCIPAL, TOPOGRAFÍA ONDULADA. DOCUMENTOS AL DÍA. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.
4	VEREDA EL RODEO	LA CALERA	VENTA	FINCA	\$ 880.000.000,00	14,77%	\$ 750.000.000,00	22.540,00	\$ 33.274,18	0,00		ASERVIVIENDA	6106000	LOTE UBICADO SOBRE LA VÍA QUE DE BOGOTÁ CONDUCE AL CASCO URBANO DE LA CALERA, CON TOPOGRAFÍA ONDULADA. TIENE VOCACIÓN COMERCIAL CUENTA CON UNA CASA Y ZONA DURA.
5	VEREDA EL RODEO	LA CALERA	VENTA	FINCA	\$ 3.000.000.000,00	13,33%	\$ 2.600.000.000,00	70.400,00	\$ 35.014,20	300,00	\$ 450.000,00	LILIANA	3208339404	FINCA LOCALIZADA EN LA VEREDA EL RODEO DEL MUNICIPIO DE LA CALERA. CUENTA CON UNA CONSTRUCCIÓN QUE CONSTA DE 2 HABITACIONES, 2 BAÑOS, COCINA, SALA, COMEDOR, 1 PARQUEADERO DESCUBIERTO. DISFRUTA DE BUENA VEGETACIÓN Y EL SUELO ES FÉRTIL PARA CULTIVAR. POSEE LA CONEXIÓN DE SERVICIOS DOMICILIARIOS DE AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

PROMEDIO	\$ 34.605,61
DESV EST	\$ 1.671,05
COEF VAR	4,83%
LIM SUP	\$ 36.276,66
LIM INF	\$ 32.934,55
ADOPTADO	\$ 35.000,00

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

**BOGOTÁ
 MEJOR
 PARA TODOS**



**INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 20181123
RT 48671- IDU**

ANEXO

10. AVALUO INDEMNIZACION

1. INFORMACION GENERAL			
Dirección	DG 55 2 60 ESTE	CHIP	AAA0087FEYX
Registro Topográfico	48671	Código Sector	201109 12 79 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno	Matricula Inmobiliaria	050C01071192
2. DAÑO EMERGENTE			
ITEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 162.359
2.2 - Gastos de Desconexión y/c Traslado de Servicios Públicos			\$ 0
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 - Ponderado			\$ 0
2.7 - Gastos por Tramites (SDP y/o Curadurias)			\$ 0
2.8 - Gastos por Adecuación de inmueble de reemplazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios der vados de terminación de contratos			\$ 0
AVALUC DAÑO EMERGENTE			\$ 162.359
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 0
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
AVALUO LUCRO CESANTE			\$ 0
4. AVALUO INDEMNIZACION			
4.1 TOTAL AVALUO INDEMNIZACION			\$ 162.359
Son:	CIENTO SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE		

Adquisición Parcial.
OBSERVACIONES:

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

Fecha: 19 de Junio de 2018
Elaborado por:


YONNY SILVA BARACALDO
Profesional Universitario

VoBo. Profesional Control de Calidad: Diana María Loaiza Barragan



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 TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 20181123
RT 48671- IDU**

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

ITEM	SUBTOTAL
AVALUO INMUEBLE	\$ 16.562.790
TOTAL AVALUO (TERRENO + CONSTRUCCION)	\$ 16.562.790
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 162.359
TOTAL AVALUO INDEMNIZACION	\$ 162.359
TOTAL AVALUO COMERCIAL	\$ 16.725.149

OBSERVACIONES:

Son: DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE PESOS
MONEDA CORRIENTE

Fecha: 19 de Junio de 2018

OLGA LUCIA LOPEZ MORALES
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL

VoBo. Profesional Control de Calidad: Diana María Loaiza Barragán

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**



**INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 20181123
RT 48671- IDU**

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

Dirección	DG 55 2 60 ESTE		
Chip	AAA0087FEYX	Registro Topográfico	48671
Avalúo Comercial		\$ 16.562.790	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACION			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 49.688
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 9.441
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.500	\$ 42.000
IVA Copias (19%)			\$ 7.980
No de Copias	2		\$ 99.960
Gastos Escrituración			\$ 159.089
Porcentaje a aplicar 50%			\$ 79.545
Total Gastos de Escrituración			\$ 79.545
REGISTRO			
Gastos de registro (0,5%)			\$ 82.814
Porcentaje a aplicar 100%	0%		\$ 0
Total Gastos Registro			\$ 0
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 165.628
Porcentaje a aplicar 50%	50%		\$ 82.814
Total Gastos Beneficencia			\$ 82.814
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 162.359

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0727 de 2016)
Ley 1607 del 2012

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, paragrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de Notariado, Registro y Beneficencia no incluye los gastos de adquisición del inmueble remplazante porque la adquisición es parcial

CALCULO GASTOS DE DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión Residencial	0	\$ 274.196,00	\$ 0
Acueducto - EAAB	Acometida de 1/2" de Diametro Corrida de Cajilla para acometida de 1/2", Corte especial de servicio de acueducto desde la red, traslado de medidor	0	\$ 1.121.440,00	\$ 0
	Nuevas acometidas de 1/2" en piso y nuevas acometidas de 1/2" en muro	0		
Gas Natural	Suspensión Jefinitiva 2014	0	\$ 401.979,00	\$ 0
TOTAL GASTOS DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS				\$ 0

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





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

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 20181123 RT 48671- IDU

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

Table with 4 columns: Dirección, Chip, Registro Topográfico, and a value (48671). Row 1: Dirección DG 55 2 60 ESTE. Row 2: Chip AAA0087FEYX, Registro Topográfico, 48671.

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

Table with 5 columns: ITEM, Tipo de Vehículo, Cantidad, Valor Unitario, Subtotal. Row 1: 0, 0, \$ -, \$ 0. Row 2: \$ 0. Row 3: \$ 0. Row 4: \$ 0. Row 5: \$ 0. Row 6: TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO \$ 0.

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

Table with 5 columns: ITEM, Descripción, Cantidad, Valor Unitario, Subtotal. Row 1: Publicidad Existente, 0, 0, 0, 0. Row 2: Publicidad Nueva, 0, 0, 0, 0. Row 3: TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD \$ 0.

Fuente:

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

Table with 5 columns: ITEM, Tipo de Bodega, Meses, Valor Unitario, Subtotal. Row 1: 0, 0, 0, \$ -, -. Row 2: TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD \$ 0.

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

Table with 5 columns: ITEM, Total, Valor Diario, Periodo a cargo (días), Subtotal. Row 1: Impuesto Predial, \$ 0, \$ 0,00, 182,5, \$ 0. Row 2: TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL \$ 0.

Fuente:

Liquidación 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)

Table with 3 columns: ITEM, DESCRIPCION, Subtotal. Row 1: Factura SDP, 0, 0. Row 2: Factura Curaduría, 0, 0. Row 3: 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





ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 20181123
RT 48671- IDU

ANEXO 3. GASTOS DE ADECUACION INMUEBLE DE REEMPLAZO,
ADECUACION AREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE
TERMINACION DE CONTRATOS

Dirección	DG 55 2 60 ESTE		
Chip	AAA0087FEYX	Registro Topográfico	48671

CALCULO GASTOS DE ADECUACION INMUEBLE DE REEMPLAZO

ITEM	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 ADECUACION INMUEBLE DE REEMPLAZO				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO GASTOS DE ADECUACION AREAS REMANENTES

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0	0	\$ -	\$ -
0	0	0	\$ -	\$ -
0	0	0	\$ -	\$ -
0	0	0	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACION AREAS REMANENTES				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACION DE CONTRATOS

ITEM	DESCRIPCION	Subtotal
Sanciones	0	0
Indemnizaciones	0	0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACION 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





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

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 20181123 RT 48671- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	DG 55 2 60 ESTE		
Chip	AAA0087FEYX	Registro Topográfico	48671

LUCRO CESANTE

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCION	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
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCION	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 ECONOMICAS

INGRESOS			
DESCRIPCION	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			
DESCRIPCION	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

