


**INFORME TÉCNICO DE
AVALÚO COMERCIAL**

No. 2018 – 1118

RT No. - 48678



**DIRECCIÓN INMUEBLE
DG 57 2 67 ESTE**

**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRICTAL**

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

BOGOTA D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Instituto de Desarrollo Urbano - I.D.U.
- 1.2 RADICACIÓN: 2018-680215
- 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 57 2 67 ESTE.
- 1.6 CHIP: AAA0092FAAF.
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 58A 1E 36
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: MARIA CRISTINA (008205).
- 1.9 DESTINO ECONOMICO: COMERCIO PUNTUAL.
- 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: 050C01092627.

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

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector MARIA CRISTINA (008205), 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: Servicios Básicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario.

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:

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 614 DE 2006 (POT) – UPZ 90 PARDO RUBIO	
ÁREA DE ACTIVIDAD		Area Urbana Integral
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Desarrollo
SECTOR NORMATIVO	11	Once
SUBSECTOR DE USO		Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		Único
ALTURA MÁXIMA		Según Decreto 327 de 2004.
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		
ANTEJARDÍN		
AISLAMIENTO LATERAL		

Así mismo el predio se localiza dentro de la Ronda Hidráulica de la Quebrada Las Delicias. Lo que lo hace parte integral de los elementos que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal de la Ciudad y de su Sistema de Áreas Protegidas.

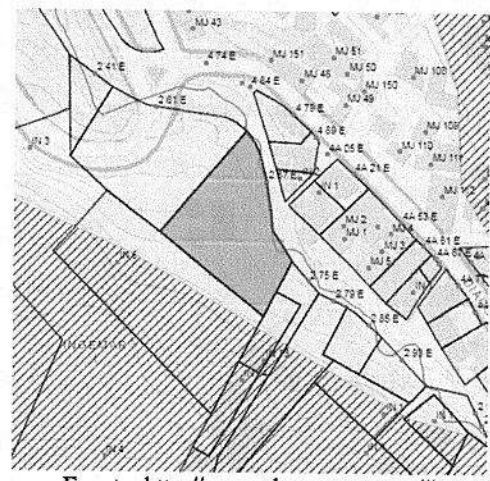
- 4.1 USOS PRINCIPALES: En la zona de manejo y preservación ambiental: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclorutas, alamedas y recreación pasiva. En la ronda hidráulica: forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.
- 4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: No aplica.
- 4.3 USOS RESTRINGIDOS: No aplica.
- 4.4 ANÁLISIS NORMATIVO: El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en suelo urbano, dentro de la estructura ecológica principal de la ciudad, lo que lo define como suelo protegido (Sistema de áreas Protegidas). Cualquier uso diferente a los indicados en el numeral 4.1. está prohibido.



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018 – 1118
RT No. 48678**

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN: Predio medianero con acceso a través del predio con RT 17108A, con el cual se encuentra físicamente integrado.



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

5.2. LINDEROS:

- Norte: En 48,04 metros con la Quebrada Delicias.
- Sur: En 43,60 metros con el predio con RT 42018A.
- Oriente: En 19,42 metros con un inmueble de propiedad particular.
- Occidente: En 39,31 metros con el predio con RT 17108A.

Fuente: RT 48678 de fecha febrero de 2018.

5.3. TOPOGRAFÍA: Ligeramente inclinada.

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Predio irregular.

5.5. FRENTE: En 48,04 metros con la Quebrada Delicias.

5.6. FONDO: Fondo variado entre 19,42 metros y 39,31 metros.

5.7. ÁREA TERRENO: 1.226,00 metros (Según información indicada en el RT 48678 de fecha febrero de 2018).

5.8. SERVICIOS PÚBLICOS: Acueducto, energía eléctrica, alcantarillado.

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



6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE (O DEL AREA A VALORAR)

6.1. DESCRIPCIÓN:

ENRAMADA (CANCHAS DE TEJO)

ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	
ARMAZÓN	Madera Rolliza
CUBIERTA	Teja ondulada de zinc sobre repisas de madera.
ACABADOS	
FACHADA	Láminas de hule y malla polisombra.
MUROS	Láminas de hule y malla polisombra, piezas de madera superpuestas.
PISOS	Tierra pisada
CIELO RASO	No presenta.
ACABADOS	
COCINA	No presenta.
BAÑOS	No presenta
CARPINTERÍA MADERA	No presenta
CARPINTERÍA METÁLICA	No presenta
DISTRIBUCIÓN	Espacio abierto para canchas de tejo en dos carriles.

UN PISO TEJA (TIENDA)

ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Placa de concreto
ARMAZÓN	Estructura prefabricada
CUBIERTA	Teja ondulada de fibrocemento.
ACABADOS	
FACHADA	Pintura de vinilo sobre placas de concreto prefabricado
MUROS	Placas de concreto prefabricado
PISOS	Cemento rústico
CIELO RASO	No presenta
ACABADOS	
COCINA	No presenta.
BAÑOS	Espacio adosado con aparato sanitario sencillo.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas
CARPINTERÍA METÁLICA	Ventanas y reja bajo cubierta

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018 – 1118
RT No. 48678**

DISTRIBUCIÓN	Tres espacios destinados actividad comercial, un baño adosado.
--------------	--

UN PISO TEJA (RESTAURANTE)

ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Placa de concreto
ARMAZÓN	Estructura de madera
CUBIERTA	Teja ondulada de fibrocemento sobre repisas de madera.
ACABADOS	
FACHADA	Pintura de vinilo sobre láminas de madera
MUROS	Láminas de aglomerado de madera
PISOS	Cemento rústico
CIELO RASO	No presenta
ACABADOS	
COCINA	Espacio para cocina, con mesón en madera
BAÑOS	NA
CARPINTERÍA MADERA	Puerta, muros.
CARPINTERÍA METÁLICA	Rejas
DISTRIBUCIÓN	Salón, depósito y cocina.

Fuente: Información aportada en la visita técnica por el propietario del inmueble.

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

CONSTRUCCIÓN	ÁREA (m2)	EDAD (años)
Enramada (canchas de tejo)	114,00	10 años
Un piso teja (Tienda)	32,31	20 años
Un piso teja (Restaurante)	18,17	2 años
ÁREA TOTAL	164,48	

Fuente: área total tomada del RT 48678 de fecha febrero de 2018, discriminada según la información encontrada en la visita técnica. Edad según la información aportada por el propietario durante la visita técnica.

6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica.

6.4. OTROS: (ANEXOS) Según el RT 48678 de fecha febrero de 2018, se indica al predio un Gavión de 17,25 metros por 2,8 metros.

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: Dado que se trata de un predio urbano pero definido como suelo protegido, se aplica entonces el siguiente principio de valoración:

CRITERIO METODOLÓGICO PARA EL VALOR DEL ÁREA EN SUELO DE PROTECCIÓN

Partiendo de la premisa que el valor comercial de un inmueble está asociado a la capacidad de renta que puede percibir, se desarrolla el esquema comparativo de acuerdo con las condiciones normativas del sector en el que se inscribe el predio en estudio.

Se parte de la condición de localización del inmueble dentro del Suelo Urbano, el cual podría acceder eventualmente a usos urbanos, generando una ventaja comparativa sobre terrenos con vocación netamente agropecuaria adyacentes.

Sin embargo, el régimen de usos del suelo se ve afectado por la restricción generada por la declaración de suelo protegido, donde solo se pueden observar usos asociados a la preservación y conservación ambiental; los cuales son de vital importancia para el desarrollo de usos urbanos, buscando urbanizaciones con entornos de calidad asociados a la infraestructura tanto urbana como de amortiguación de los cuerpos de agua.

A diferencia de las áreas rurales adyacentes en las que se permiten actividades agropecuarias, el régimen de usos del área en estudio limita totalmente las posibilidades de urbanización o desarrollo de usos con alguna rentabilidad. Pero es muy importante anotar que la condición de ubicación e influencia de la colindancia con desarrollos urbanos, genera ventajas de acceso a infraestructura y localización, con respecto a las áreas con vocación agropecuaria.

Es muy importante anotar, que de acuerdo a la dinámica inmobiliaria actual del área rural adyacente al casco urbano de Bogotá, se deben tomar como base comparativa los segmentos de predios con usos y vocación netamente agropecuarios, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre –donde se observan usos de tipo urbano. De esta manera se

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018 – 1118 RT No. 48678

logra obtener un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, donde la renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo, sin tener en cuenta rentas asociadas a condiciones de uso y localización urbanas.

En síntesis, para estructurar la base comparativa se debe tomar como referente el mercado de inmuebles localizados en áreas rurales adyacentes, con vocación y explotación netamente agropecuaria, con la mínima influencia posible de desarrollos urbanos y sistemas viales básicos. Esto con el fin de depurar un intervalo con condiciones similares de rentabilidad, y evitar adoptar valores de tierras con mayores vocaciones agrícolas o afectadas por la incidencia de condiciones urbanas.

Al valor de suelo rural de tipo agropecuario se debe adicionar el costo de urbanismo existente, para identificar el comportamiento de los suelos de protección inscritos en el área urbana.

ANÁLISIS DE VALORES RURALES AGROPECUARIOS

En los rangos topográficamente comparables, se observan las ofertas de fincas localizadas en zonas de ladera, adyacentes a los bosques nativos del Cerro de Cruz Verde, así como zonas rurales en área de Bogotá, de las cuales se obtiene que:

DATO	UBICACIÓN	MUNICIPIO	Tipodeoferta	Tipodeinmuebl e	Valorinicial\$	FAC NEG	Valorfinal\$	Áreadeterreno	valor m2	Áreaconstruida	VALOR 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**.

Así mismo y dado que se trata de un lote que no ha surtido un proceso urbanístico, al cual le corresponde el tratamiento de desarrollo, no se considera urbanismo que adicionar, en este caso.

7.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCION: Para la determinación del valor comercial de la construcción 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 investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar, de allí y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para así llegar a un valor aproximado.

Ya que no se trata de edificaciones nuevas, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de las construcciones.

Para determinar el valor de reposición a nuevo se utilizaron como referencia, los costeos por tipología elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, la cuales se deprecian en términos de la edad y el estado de conservación de cada tipología constructiva encontrada en el predio objeto de avalúo:

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

CONST TIPO	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN (\$/M ²)	VALOR DEPRECIADO (\$/M ²)	VALOR ADOPTADO (\$/M ²)
Enramada (canchas de tejo)	114,00	10	35	28,57%	3,0	33,14%	\$ 126.000,00	\$ 84.240,49	\$ 84.000,00
Un piso teja (Tienda)	32,31	20	35	57,14%	2,5	49,30%	\$ 504.000,00	\$ 255.506,07	\$ 256.000,00
Un piso teja (Restaurante)	18,17	2	35	5,71%	1,5	3,05%	\$ 414.000,00	\$ 401.391,77	\$ 401.000,00

7.3. 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 (M ²)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIACIÓN (%)	TIPOLOGIA	VALOR REPOSICIÓN (\$/M ²)	VALOR DEPRECIADO (\$/M ²)	VALOR ADOPTADO (\$/M ²)
Gavión	48,30	HEIDECKE	2,0	2,52%	Gavión	\$ 383.415,55	\$ 373.753,48	\$ 374.000,00

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.

La clase de construcción, así como la destinación e intensidad de uso que se da al predio en la fecha del avalúo.

La tipología constructiva, edad y materiales empleados en la construcción de las unidades que lo componen.

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 48678.

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

11

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018 – 1118
RT No. 48678

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 57 2 67 ESTE

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO (\$/M ²)	SUBTOTAL (\$)
TERRENO	m2	1.226,00	\$ 35.000,00	\$ 42.910.000,00
Enramada (canchas de tejo)	m2	114,00	\$ 84.000,00	\$ 9.576.000,00
Un piso teja (Tienda)	m2	32,31	\$ 256.000,00	\$ 8.271.360,00
Un piso teja (Restaurante)	m2	18,17	\$ 401.000,00	\$ 7.286.170,00
Gavión	m3	48,30	\$ 374.000,00	\$ 18.064.200,00
AVALÚO TOTAL				\$ 86.107.730,00

SON: OCHENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

FECHA: 19/06/2018

ELABORADO POR:



YONNY SILVA BARACALDO
Profesional Avaluador

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



ANEXOS

FOTOGRAFICO
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA
MERCADO
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN

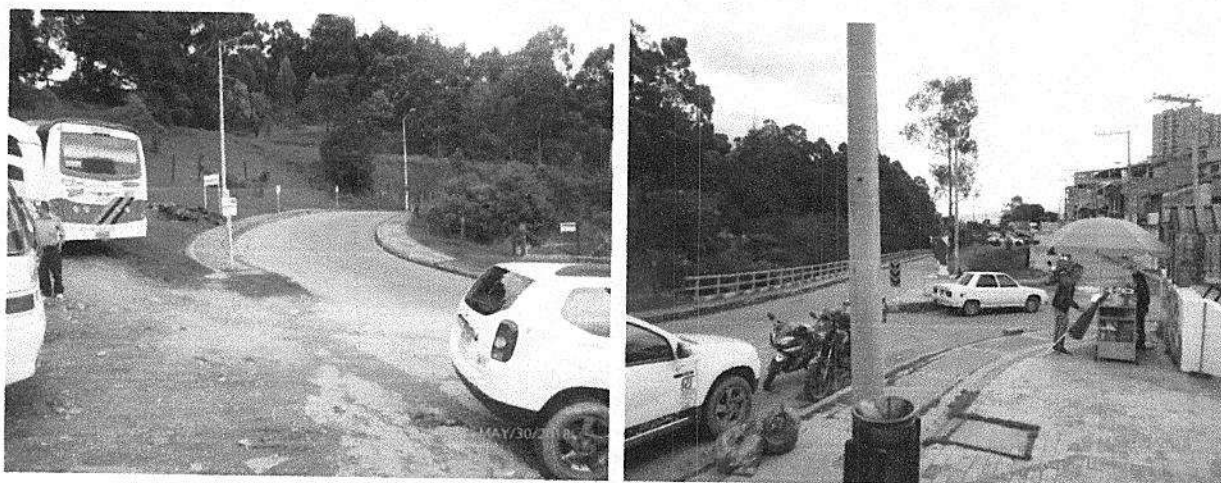


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

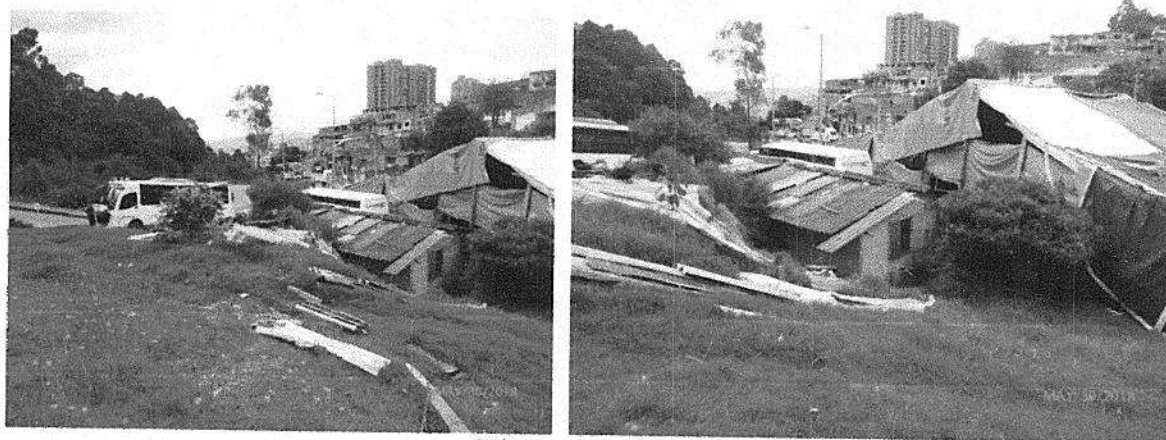
Radicación	2018 - 680215	Nomenclatura DG 57 2 67 ESTE
Fecha Visita	30/05/2018	Código Sector 008205512300000000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	No. 2018-1118

ENTORNO



Vía de acceso

AREA OBJETO DE AVALÚO



Vista general lote

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2018 - 680215	Nomenclatura DG 57 2 67 ESTE
Fecha Visita	30/05/2018	Código Sector 008205512300000000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	No. 2018-1118

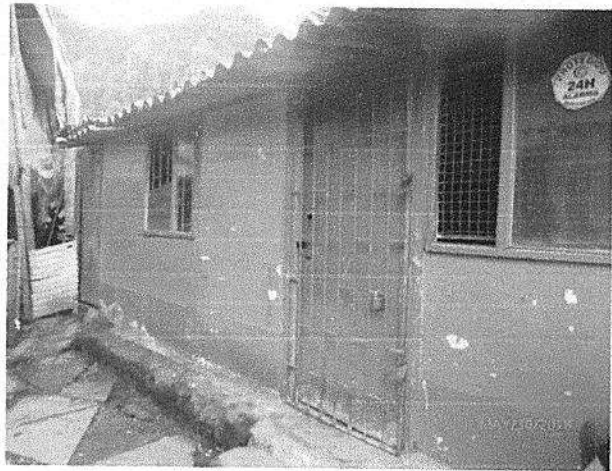
ENRAMADA (CANCHAS DE TEJO)



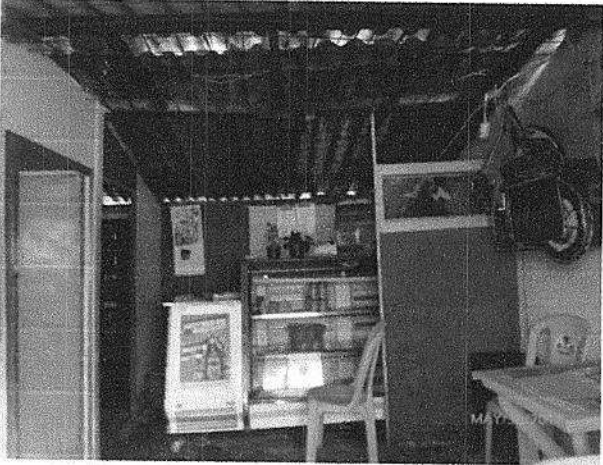
MAY/30/2018



UN PISO TEJA (TIENDA)



MAY/30/2018



MAY/30/2018

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

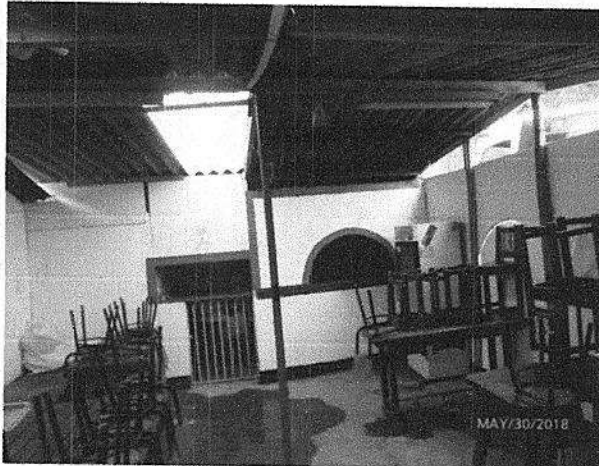
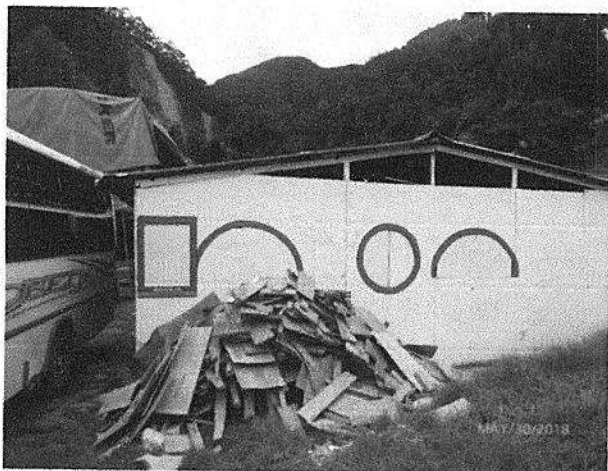


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2018 - 680215	Nomenclatura DG 57 2 67 ESTE
Fecha Visita	30/05/2018	Código Sector 008205512300000000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	No. 2018-1118

UN PISO TEJA (RESTAURANTE)



GAVION



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**

COSTEO UN PISO MADERA

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 121.680,00
2,00	CIMENTACIÓN	\$ -
3,00	CONCRETO	\$ -
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ -
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 425.000,00
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 750.000,00
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 650.000,00
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ -
9,00	CUBIERTA	\$ 4.422.514,00
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 6.800.000,00
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ -
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 1.100.000,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14,00	VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURA	\$ 840.000,00
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 341.055,32
19,00	PERSONAL	\$ 1.117.293,30
Total presupuesto		\$ 16.567.542,62
M2 costo directo		\$ 414.188,57
M2 costo indirecto		\$ -
Valor total m2		\$ 414.188,57
Valor total m2 redondeado		\$ 414.000,00

PRESUPUESTO PREFABRICADA CON PISO PLACA

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 1.102.601,96
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 1.030.074,96
3,00	CONCRETO	\$ 3.577.314,40
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ -
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.532.242,00
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ -
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 1.316.083,00
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ -
9,00	CUBIERTA	\$ -
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 288.000,00
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 234.800,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 163.115,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14,00	VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURA	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ 8.462.000,00
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 438.945,96
19,00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 18.145.177,28
M2 costo directo		\$ 504.032,70
M2 costo indirecto 0%		\$ -
Valor total m2		\$ 504.032,70
Valor total m2 redondeado		\$ 504.000,00

PRESUPUESTO ENRAMADA

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA 120011		
Enramada		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 121.680,00
2,00	CIMENTACIÓN	\$ -
3,00	CONCRETO	\$ -
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ -
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ -
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ -
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ -
9,00	CUBIERTA	\$ 3.308.514,00
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ -
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ -
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 150.000,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14,00	VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURA	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 341.055,32
19,00	PERSONAL	\$ 1.117.293,30
Total presupuesto		\$ 5.038.542,62
M2 costo directo		\$ 125.963,57
M2 costo indirecto	0%	\$ -
Valor total m2		\$ 125.963,57
Valor total m2 redondeado		\$ 126.000,00

ANEXO MERCADO RURAL

DATO	UBICACIÓN	MUNICIPIO	Tipodeoferta	Tipodeinmueble	Valorinicial\$	FAC NEG	Valorfinal\$	Áreadeterreno	valor m2	Áreaconstruida	VALOR M2 CONST	OIA 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 INOBILIARIOS	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 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	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
CDEF 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**





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

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-118
RT 48678- IDU

10. AVALUO INDEMNIZACION

1. INFORMACION GENERAL			
Dirección	DG 57 2 67 ESTE	CHIP	AAA0092FAAF
Registro Topográfico	48678	Código Sector	008205 51 23 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno y construcción	Matricula Inmobiliaria	050C01092627
2. DAÑO EMERGENTE			
ITEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 1.698.980
2.2 - Gastos de Desconexión 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			\$ 190.000
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$ 0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de reemplazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
AVALUO DAÑO EMERGENTE			\$ 1.888.980
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			\$ 1.888.980
Son:	UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE		
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 UAEC 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 Especializado

VoBo. Profesional 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

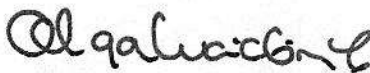
11 RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ITEM	SUBTOTAL
AVALUO INMUEBLE	\$ 86.107.730
TOTAL AVALUO (TERRENO + CONSTRUCCION)	\$ 86.107.730
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.888.980
TOTAL AVALUO INDEMNIZACION	\$ 1.888.980
TOTAL AVALUO COMERCIAL	\$ 87.996.710

OBSERVACIONES:

Son: OCHENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE.

Fecha: 19 de Junio de 2018



OLGA LUCIA LOPEZ MORALES
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL

VoBo. Profesional Control de Calidad: Diana Maria 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.



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

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-118
RT 48678- IDU

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

Dirección	DG 57 2 67 ESTE		
Chip	AAA0092FAAF	Registro Topográfico	48678
Avalúo Comercial		\$ 86.107.730	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACION			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 258.323
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 49.081
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.500	\$ 42.000
IVA Copias (19%)			\$ 7.980
No de Copias	2		\$ 99.960
Gastos Escrituración			\$ 407.364
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 407.364
Total Gastos de Escrituración			\$ 407.364
REGISTRO			
Gastos de registro (0,5%)			\$ 430.539
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 430.539
Total Gastos Registro			\$ 430.539
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 861.077
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 861.077
Total Gastos Beneficencia			\$ 861.077
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 1.698.980

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, paragrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen unicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

CALCULO GASTOS DE DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometide y medidor - Conexión Residencial	0	\$ 180.881,00	\$ 0
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. ANDEN EN CONCRETO O TABLETA	0	\$ 112.010,00	\$ 0
	Suministro tapón macho de hg 6"	0	\$ 60.610,00	\$ 0
Gas Natural	Suspensión definitiva 2014	0	\$ 157.328,00	\$ 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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



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

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-118
RT 48678- IDU

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

Dirección	DG 57 2 67 ESTE		
Chip	AAA0092FAAF	Registro Topográfico	48678

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

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

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

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

Fuente:

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

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

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ITEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 380.000	\$ 1.041,10	182,5	\$ 190.000
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 190.000

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)

ITEM	DESCRIPCION	Subtotal
Factura SDP	0	0
Factura Curaduría	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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-118
RT 48678- IDU

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

Dirección	DG 57 2 67 ESTE		
Chip	AAA0092FAAF	Registro Topográfico	48678

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



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

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-118
RT 48678- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	DG 57 2 67 ESTE		
Chip	AAA0092FAAF	Registro Topográfico	48678

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS