

1

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

**2017-1407
RT N° 48030**

**DIRECCIÓN INMUEBLE
CL 59B SUR 87A 22**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL**

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

BOGOTÁ D.C., 28 de diciembre de 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
- 1.2 RADICACIÓN: 2017-1639820
- 1.3 TIPO DE AVALÚO: Comercial para un inmueble compuesto por un lote de terreno y la construcción y obras civiles que sobre él se encuentra.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Casa
- 1.5 DIRECCIÓN: CL 59B SUR 87A 22
- 1.6 CHIP: AAA0053UPAW
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 59S 99C 4
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 004580, Bosa Nova el Porvenir
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.10 FECHA DE VISITA: 20 de diciembre de 2017.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: No aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S00898604

Fuente: RT N° 48030 de noviembre de 2017, suministrado por el IDU Y Sistema Integrado de Información catastral SIIC.

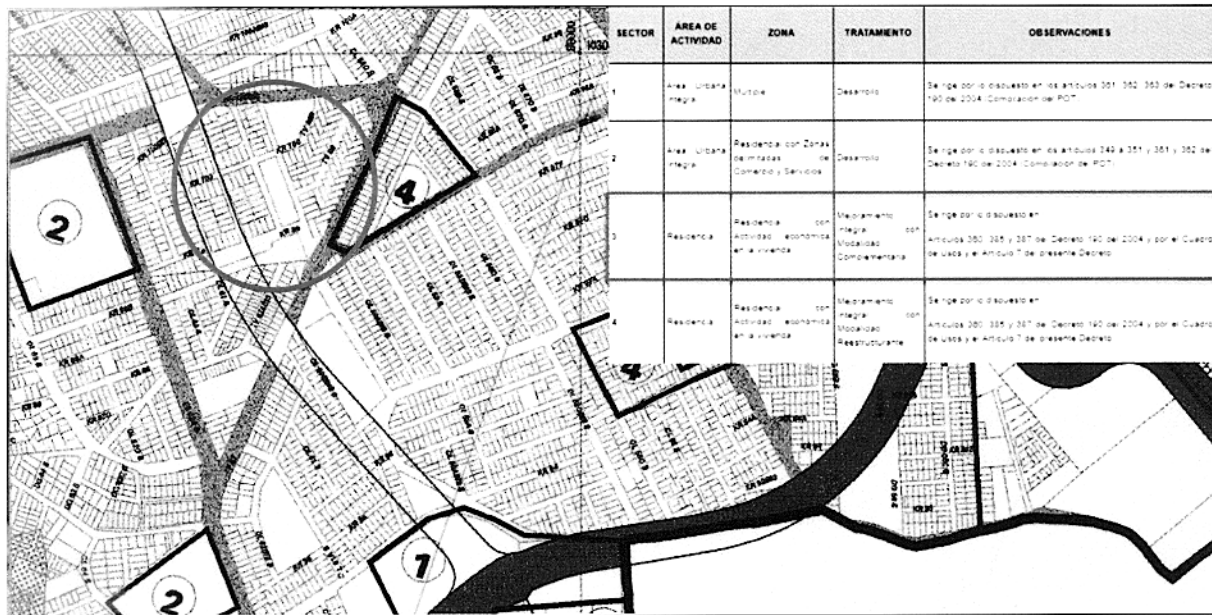
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector catastral Bosa Nova el Porvenir, se ubica en la localidad 7 Bosa, de la ciudad de Bogotá D.C, limita por el Norte con la Carrera 87H (KR 87H), la Calle 59C Sur (CL 59C S), el sector catastral Escocia (004579), el sector Chicó Sur (004595); por el Oriente con la Transversal 87 BisA (TV 87 BISA), la Transversal 86B (TV 86B), el sector catastral Escocia (004519), el sector catastral Bosa Nova (004526); por el Occidente con la Calle 66A Sur (Cl 66A S), la Calle 63 Sur (Cl 63 S), el sector catastral San Pedro (004589); por el Sur con la Transversal 86B (TV 86B), la Carrera 86B (KR 86B), la Carrera 86G (KR 86G), el sector catastral Bosa Nova (004526), el sector catastral San Pedro (004589)
- 3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por ser una zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte. Cercanía a Hospital Pablo VI Bosa I Nivel E.S.E.- Centro de Salud y Desarrollo Humano El Paraíso y presencia del Colegio Distrital Bosa Nova. El Sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción y urbanización, con edificaciones de diferentes tipologías y alturas 1, 2 y hasta 3 pisos de altura.
- 3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA En el sector e inmediaciones, en la actualidad, se observa una actividad edificadora media, en la que se encuentran proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes y a la construcción de algunas viviendas en algunos lotes existentes por autoconstrucción y algunos proyectos de vivienda en urbanización de Vivienda de Interés Social.
- 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: De conformidad con el Decreto Distrital 394 del 28 de julio de 2017, el sector catastral Bosa Nova el Porvenir se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 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 regular estado de conservación y mantenimiento, que conecta el sector con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunica con el sur, centro y norte de la ciudad.
- La principal vía de acceso es la Carrera 87C (KR 87C), por la cual circula el transporte público de acceso y salida a al sector y alrededores.
- 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:

NORMATIVA URBANÍSTICA		Decreto 408 del 2004 - UPZ 84 Bosa Occidental
ÁREA DE ACTIVIDAD		Residencial Con Actividad Económica En La Vivienda
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Mejoramiento Integral Con Modalidad Complementaria
SECTOR NORMATIVO	3	Tres
SUBSECTOR DE USO		Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		Único
ALTURA MÁXIMA	3	Tres, vía menor a 12 mts
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2016, norma común a las UPZ
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		
ANTEJARDÍN		
AISLAMIENTO LATERAL		



Fuente: Decreto 408 del 2004 - UPZ 84 Bosa Occidental

4.1 USOS PRINCIPALES: Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

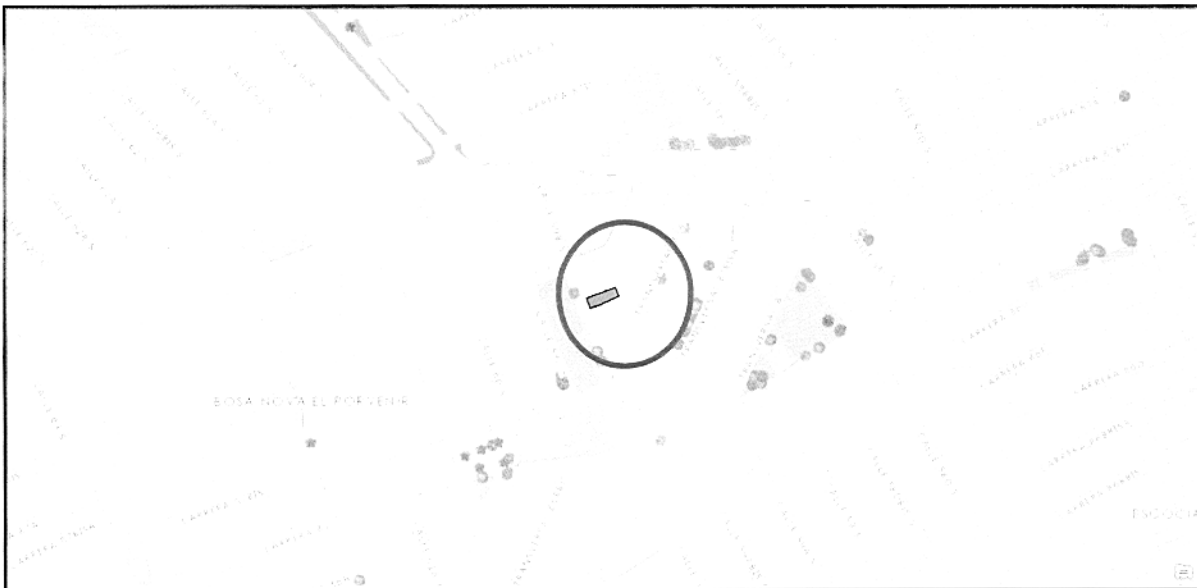
4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Equipamientos colectivos, comercio y servicios.

4.3 USOS RESTRINGIDOS: Servicios de alto impacto e industria.

4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS: El predio se encuentra legalizado dentro del desarrollo urbanístico Bosa Nova, e incorporado en el plano B146/4.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN: El predio se localiza sobre la CL 59B SUR, es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la TV 87 y la TV 87A, posee frente sobre la CL 59B SUR, via vehicular y corresponde a una casa de dos (2) pisos de altura (1 piso en la parte frontal y dos pisos en su parte posterior).



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

5.2 LINDEROS: Los linderos del área del lote donde se ubica el predio, se describen a continuación:

Norte: 18,75 m, con el predio identificado con el RT N° 48031 y 48032.

Sur: 18,75 m, con el predio identificado con el RT N° 48029 y 48030

Oriente: 6,00 m, con el predio 25 de la Mz catastral 004580 17

Occidente: 6,00 m, con la Calle 59B Sur (CL59B S)

Fuente: RT N° 48030 de noviembre de 2017, suministrado por el IDU

5.3 TOPOGRAFÍA: El predio presenta topografía plana con pendiente menor al 7%, el sector en general es de topografía plana con pendiente menor al 7%

5.4 FORMA GEOMÉTRICA: regular.

5.5 FRENTE: 6,00 m, sobre la CL 59B SUR

5.6 FONDO: 18,75 m en promedio.

5.7 ÁREA TERRENO: El área total del lote es de 112,50 m², que corresponde al area de terreno total, según solicitud.

ÁREA DE TERRENO RT N°		48030
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD
ÁREA RESERVA VIAL	m ²	112,50
SOBRANTE	m ²	0,00
ÁREA TOTAL	m ²	112,50

Fuente: RT N° 48030 de noviembre de 2017, suministrado por el IDU

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

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

6.1 DESCRIPCIÓN: Se trata de una casa de dos (2) pisos de altura en teja, la cual presenta un uso residencial, sobre la CL 59B S. Es una construcción levantada aproximadamente en el año 1998 en modo progresivo, según información suministrada por la persona que atendió la visita y presenta las siguientes características constructivas:

ESTRUCTURA PRIMER PISO TIPOLOGIA I	
CIMENTACION	Zapatatas, vigas corridas
ESTRUCTURA	Mampostería
CUBIERTA	Estructura de madera ,Teja de fibrocemento
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo a la vista pintado, puerta metálica y ventanas
MUROS	pañete pintado
PISOS	Tableta de gres , cerámica esmaltada y cemento afinado
CIELO RASO	N.A
ACABADOS	
COCINA	Dos cocinas de tamaño pequeño, con mesón en concreto enchapado,muros pañete pintado , pisos en tableta tipo económico.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-1407
RT N° 48030

BAÑOS	Mobiliario de línea económica, tres servicios, muros en pañete pintado , pisos con retal de cerámica.
CARPINTERIA MADERA	Puertas interiores y marco de puertas
CARPINTERIA METALICA	Ventanería y portones de acceso, así como marcos de puertas.
CONSERVACION	Buena
DISTRIBUCION	Hall de acceso, con sala, que conectan a dos habitaciones, baño y cocina, enramada con zona de ropas .
EDAD	19 años, fuente: visita tecnica
OTRAS CONS.	N.A

ESTRUCTURA PRIMER PISO TIPOLOGIA II	
CIMENTACION	Zapatas, vigas corridas
ESTRUCTURA	Mampostería Estructural
CUBIERTA	Placa fácil
ACABADOS	
FACHADA	bloque a la vista, puerta metálica y ventanas
MUROS	Pañete, estuco y pintura
PISOS	Cerámica esmaltada.
CIELO RASO	N.A
ACABADOS	
COCINA	Tamaño pequeño, con mesón en concreto enchapado, totalidad de muros en cerámica, pisos en tableta tipo económico.
BAÑOS	Mobiliario de línea económica, tres servicios, enchapes en muros zonas húmedas en baldosín de cerámica, división para ducha en acrílico
CARPINTERIA MADERA	Puertas interiores , ventanas y marcos de puertas
CARPINTERIA METALICA	Ventanería y portones de acceso, así como marcos de puertas.
CONSERVACION	Buena
DISTRIBUCION	Puerta de acceso, con sala, que conectan a dos habitaciones, baño y cocina, enramada con zona de ropas .
EDAD	5 años, fuente: visita tecnica
OTRAS CONS.	N.A

ESTRUCTURA SEGUNDO PISO TIPOLOGIA II	
CIMENTACION	N.A
ESTRUCTURA	Mampostería Estructural
CUBIERTA	Estructura Metálica y teja Metálica
ACABADOS	
FACHADA	bloque a la vista, puerta metálica y ventanas
MUROS	bloque a la vista , Pañete, estuco y pintura
PISOS	Tableta de gres y cemento afinado
CIELO RASO	N.A
ACABADOS	
COCINA	Tamaño pequeño, con mesón en concreto enchapado, totalidad de muros en cerámica, pisos en tableta tipo económico, sin mobiliario.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-1407 RT N° 48030

BAÑOS	Mobiliario de línea económica, tres servicios, enchapes en muros zonas húmedas en baldosín de cerámica.
CARPINTERIA MADERA	Puertas interiores, ventanas y marcos de puertas
CARPINTERIA METALICA	N.A
CONSERVACION	Buena
DISTRIBUCION	Puerta de acceso, con sala, que conectan a dos habitaciones, baño y cocina.
EDAD	5 años, fuente: visita técnica
OTRAS CONS.	N.A

6.2 **ÁREA CONSTRUCCIÓN:** 126,00 m² que corresponden al área total construida en dos (2) niveles, distribuida así:

CONSTRUCCION RT N°			48030	
ITEM	RESERVA VIAL RT m ²	AREA TOTAL RES. VIAL m ²	TOTAL RT m ²	AREA TOTAL RT m ²
2 PISOS TEJA	42,00	84,00	42,00	84,00
1 PISO TEJA	42,00	42,00	42,00	42,00
ENRAMADA	13,20	13,20	13,20	13,20
TOTAL CONSTRUCCION m²		126,00		126,00

Fuente: Áreas tomadas del RT N° 48030 de noviembre de 2017, suministrado por el IDU y verificadas al momento de la visita.

6.3 **EQUIPAMIENTO COMUNAL:** No presenta

6.4 **OTROS:** El inmueble presenta otras construcciones tales como:

OTRAS CONSTRUCCIONES RT N°		48030
ITEM	Und. Med	AREA RT
ESCALERA	m ²	4,27
ZONA DURA	m ²	28,50

Fuente: Áreas tomadas del RT N° 48030 de octubre de 2017, suministrado por el IDU y verificadas al momento de la visita.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor de m² se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC *“ARTÍCULO 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”*.

Se realizó estudio de mercado con predios de similares características físicas del mismo sector catastral y sectores aledaños, a los valores resultantes de m² de terreno se les aplica un tratamiento estadístico según lo contemplado en el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, con esta información económica, se procedió a calcular el valor comercial del terreno del predio de la referencia:

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de casas y casa lotes situados en el sector de localización, encontrándose veintiocho (28) ofertas de venta en el sector y sectores de alguna manera comparables.

El valor del terreno asignado es el producto del análisis estadístico de las ofertas encontradas en el sector y sectores colindantes, las cuales presentan características similares en cuanto a su ubicación, área superficial del terreno, sobre vía vehicular pavimentada, a las cuales como se menciona anteriormente se le descuentan el valor de las construcciones las cuales presentan diversas características constructivas.

DATO	BARRIOPRE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR M2 LOTE	INTEGRAL M2 CONSTRUCCION	CONTACTO	FECHA DE LA OFERTA	FUENTE	TIPO
10	004526 26 08	CL 61 SUR 86 52	\$ 150.000.000	\$ 145.000.000	80,00	42,00	\$ 494.000	\$ 20.748.000	\$ 1.380.578	\$ 3.452.381	3132340189	DICIEMBRE DE 2017	DIRECTO EN TERRENO	CASA
11	004580 11 15	CL 61 SUR 87 63	\$ 150.000.000	\$ 125.000.000	96,00	79,20	\$ 53.000	\$ 4.197.600	\$ 1.258.358	\$ 1.578.283	TERRENO INFO VERBAL CON EL PROPIETARIO	DICIEMBRE DE 2017	DIRECTO EN TERRENO	CASA
13	004580 74 18	CL 61A SUR 86F 28	\$ 350.000.000	\$ 320.000.000	72,00	288,00	\$ 766.000	\$ 220.608.000	\$ 1.380.444	\$ 1.111.111	3112646921	DICIEMBRE DE 2017	DIRECTO EN TERRENO	CASA

PROMEDIO	\$ 1.339.793,52
DESV EST	\$ 70.524,97
COEF VAR	5,20%
MAX	\$ 1.410.318,89
MIN	\$ 1.200.268,55

Para el valor del terreno se realizó el análisis y depuración del mercado encontrando, se encuentran 3 ofertas comparables, con las características que presenta el predio objeto de avalúo.

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

Realizando un análisis de los valores de terreno de dichas ofertas, se evidenciaron valores entre \$ 1.270.000 por m² hasta \$1.410.000 por m², de las cuales se considera que las ofertas N° 10, 11 y 13 son las más representativas, de las cuales se obtiene un valor promedio de \$ 1.350.000 por m², valor que se adopta, debido a que demuestra el comportamiento del valor de terreno de predios que presentan una similar condición con el predio objeto de avalúo, en cuanto a su ubicación y características urbanísticas que presenta la zona.

7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinación del valor de la construcción se aplicó el método de Costo de Reposición según la Resolución 620 de 2008 IGAC “ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno...” tomando como referencia la tabla de tipologías de construcción de la UAECD, y aplicando la depreciación según la tabla de FittoCorvini y un estado de conservación según lo encontrado en el momento de la visita.

Luego se procedió a aplicar lo estipulado Resolución 620 de 2008 IGAC “ARTÍCULO 37. Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios... (). Depreciación. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini... ().

Quedando un valor de reposición ya depreciado por m²:

VALOR DEL m² DE CONSTRUCCION DEL PUNTO DE AVALUO SEGÚN FITTO Y CORVINI

DESCRIPCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
2 PISOS TEJA	5	100	5,00%	2	5,09%	\$ 626.000,00	\$31.887	\$594.113	\$594.000
1 PISO TEJA	19	100	19,00%	2,5	18,47%	\$ 743.000,00	\$137.242	\$605.758	\$606.000
ENRAMADA	8	35	22,86%	3	29,60%	\$ 126.000,00	\$37.295	\$88.705	\$89.000

7.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

Para la determinación del valor de las construcciones se aplicó el método de Costo de Reposición, según la Resolución 620 de 2008 IGAC “ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-1407 RT N° 48030

... correspondiente al terreno...” tomando como referencia presupuestos realizados, y aplicando la depreciación según la tabla de Heidecke y un estado de conservación según lo encontrado en el momento de la visita.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN HEIDECKE							
DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CLASIFICACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
ESCALERA	3	Regular R	18,100%	\$ 228.000	\$41.268	\$186.732	\$187.000
ZONA DURA	3	Regular R	18,100%	\$ 160.000	\$28.960	\$131.040	\$131.000

8. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el propósito de la valuación se analizaron los siguientes factores:

La localización del inmueble en un sector con área de actividad sector con tratamiento de mejoramiento integral de modalidad complementaria, área de actividad residencial con actividad económica en la vivienda, ubicado en zona sur de la ciudad, en el sector catastral Bosa Nova el Porvenir de la localidad 7 Bosa.

La localización específica del inmueble, ya que tiene frente sobre la CL 59B SUR, vía pavimentadas y en buen estado de conservación.

La destinación actual del inmueble, correspondiente a Residencial, y además teniendo en cuenta el estado de conservación y mantenimiento del mismo.

La condición normativa vigente al predio, según el Decreto 190 de 2004 y Decreto 408 del 2004 - 2012, 84 Bosa Occidental, definiéndolo en un sector de mejoramiento integral de modalidad complementaria.

Las condiciones físicas del sector, las cuales son regulares, debido a que cuenta con vías vehiculares locales en regular estado de conservación, las que permiten una comunicación con la Calle 62 Sur, vía por la cual circula el transporte público y del servicio de SITP de acceso y salida al sector y alrededores que conecta con las vías de acceso a los sectores aledaños y ésta, a la zona con la Avenida Ciudad de Cali, donde circula transporte público, que comunican el sector con el resto de la ciudad.

Las características físicas del terreno en cuanto a la forma geométrica regular, topografía plana en un sector de topografía plana e inclinada, cabida, dimensiones, frente, entre otras. El espacio público y el entorno general del sector, donde se observan edificaciones con destinación comercial.

La edad, estado de conservación, así como la tipología propia de la construcción y sus materiales.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-1407
RT N° 48030

El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, 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.

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

9. RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: CL 59B SUR 87A 22

ITEM	UNIDAD MEDIDA	ÁREA	VALOR UNITARIO (\$/m ²)	SUB TOTAL (\$)
TERRENO	m ²	112,50	1.350.000,00	151.875.000,00
2 PISOS TEJA	m ²	84,00	594.000,00	49.896.000,00
1 PISO TEJA	m ²	42,00	606.000,00	25.452.000,00
ENRAMADA	m ²	13,20	89.000,00	1.174.800,00
ESCALERA	m ²	4,27	187.000,00	798.490,00
ZONA DURA	m ²	28,50	131.000,00	3.733.500,00
AVALÚO TOTAL				232.929.790,00

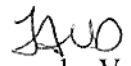
SON: DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS M/CTE


OBSERVACIONES:

FECHA: 28 de diciembre de 2017.

Elaborado por:


MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ
 PROFESIONAL AVALUADOR


 Vo. Bo. John Alexander Valbuena Diaz
 Profesional Avaluador


 Vo. Bo. Diana González García
 Profesional Control de Calidad


















ANEXOS

1. Estudio de Mercado.
2. Presupuesto de Construcción
3. Registro Fotográfico

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-1407

RT N° 48030

Investigación económica (mercado)

IDENTIFICACION	VALOR PERGUNTADO	VALOR RECONSTRUIDO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUYENDA	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION	VALOR DEL LOQUE	VALOR DEL TOTAL	VALOR DE LA OPORTUNIDAD	CONTACTO	FECHA DE LA OFERTA	PURIFICAR	EPO	EDAD	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIA
CL 38C BIS SUB 84C 22	\$ 330.000.000	\$ 300.000.000	74,25	220,00	\$ 822.000	\$ 180.840.000	\$ 3.044.848	\$ 3.365.636	\$ 3.322.872	512322872	DICIEMBRE DE 2017	YANEZ	CASA	10	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 280.000.000	\$ 260.000.000	90,00	240,00	\$ 571.000	\$ 147.040.000	\$ 1.432.800	\$ 1.308.111	\$ 1.334.800	512343500	DICIEMBRE DE 2017	YANEZ	CASA	20	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 22	\$ 190.000.000	\$ 174.700.000	72,00	314,00	\$ 546.000	\$ 78.624.000	\$ 1.367.167	\$ 1.227.043	\$ 1.354.800	512343500	DICIEMBRE DE 2017	MARY	CASA	15	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 240.000.000	\$ 240.000.000	81,00	161,00	\$ 629.000	\$ 101.162.400	\$ 1.677.007	\$ 1.449.275	\$ 1.854.400	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ERRECTOR TORRENO	CASA	29	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 200.000.000	\$ 190.000.000	68,00	132,03	\$ 543.000	\$ 72.294.250	\$ 1.783.430	\$ 1.437.343	\$ 1.811.178	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ERRECTOR TORRENO	CASA	21	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 400.000.000	\$ 384.000.000	96,00	371,00	\$ 317.000	\$ 192.811.000	\$ 1.978.752	\$ 1.629.493	\$ 1.937.000	512343500	DICIEMBRE DE 2017	JOSE GOMEZ	CASA	30	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 280.000.000	\$ 278.000.000	72,00	220,00	\$ 757.000	\$ 162.148.000	\$ 1.398.036	\$ 1.227.271	\$ 1.597.832	512343500	DICIEMBRE DE 2017	EDWIN CABRERA	CASA	17	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 130.000.000	\$ 115.000.000	90,00	42,00	\$ 494.000	\$ 20.748.000	\$ 1.180.378	\$ 8.472.383	\$ 1.221.918	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ERRECTOR TORRENO	CASA	30	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 130.000.000	\$ 123.000.000	96,00	70,20	\$ 11.000	\$ 4.197.800	\$ 1.239.238	\$ 1.378.283	\$ 1.378.283	ERRECTOR TORRENO VERBAL CON EL PROPIETARIO	DICIEMBRE DE 2017	ERRECTOR TORRENO	CASA	35	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 170.000.000	\$ 178.000.000	86,00	180,00	\$ 122.000	\$ 113.920.000	\$ 1.219.130	\$ 1.062.300	\$ 1.460.000	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ERRECTOR TORRENO	CASA	18	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 330.000.000	\$ 316.000.000	72,00	288,00	\$ 766.000	\$ 220.048.000	\$ 1.360.444	\$ 1.111.111	\$ 1.571.693	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ERRECTOR TORRENO	CASA	18	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 400.000.000	\$ 480.000.000	72,00	220,00	\$ 1.317.000	\$ 289.740.000	\$ 2.064.722	\$ 2.000.909	\$ 2.221.912	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ANDY CABRERA	CASA	13	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 450.000.000	\$ 475.000.000	72,00	216,00	\$ 1.164.000	\$ 231.424.000	\$ 2.783.000	\$ 1.938.111	\$ 2.810.000	512343500	DICIEMBRE DE 2017	LUIS ALVARO	CASA	20	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 220.000.000	\$ 202.000.000	48,00	133,00	\$ 487.000	\$ 92.713.000	\$ 2.284.479	\$ 1.499.219	\$ 1.704.918	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ERRECTOR TORRENO	CASA	9	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 240.000.000	\$ 210.400.000	81,00	180,00	\$ 350.000	\$ 99.000.000	\$ 1.964.286	\$ 1.280.000	\$ 2.090.000	512343500	DICIEMBRE DE 2017	CAROLINA ACEVEDO	CASA	20	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 220.000.000	\$ 200.200.000	89,30	95,00	\$ 835.000	\$ 79.374.000	\$ 2.411.918	\$ 2.107.368	\$ 2.107.368	512343500	DICIEMBRE DE 2017	LUIS TORRES	CASA	7	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 160.000.000	\$ 141.400.000	72,00	130,00	\$ 308.000	\$ 40.640.000	\$ 1.377.223	\$ 1.181.338	\$ 1.211.000	512343500	DICIEMBRE DE 2017	YIMMY TORRES	CASA	15	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 230.000.000	\$ 226.800.000	90,00	78,00	\$ 129.000	\$ 100.800.000	\$ 1.333.533	\$ 920.000	\$ 1.100.000	512343500	DICIEMBRE DE 2017	LUIS MARTIN	CASA	4	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 350.000.000	\$ 326.800.000	72,00	233,00	\$ 445.000	\$ 110.281.000	\$ 2.373.153	\$ 1.373.393	\$ 2.373.153	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ERRECTOR TORRENO	CASA	32	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 170.000.000	\$ 137.800.000	78,00	-	\$ -	\$ -	\$ 1.474.350	#(DEV)	\$ 1.474.350	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ERRECTOR TORRENO	LOTE	1	Se vende Lote en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 220.000.000	\$ 222.000.000	72,00	191,00	\$ 840.000	\$ 124.160.000	\$ 1.800.136	\$ 1.139.794	\$ 1.239.794	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ERRECTOR TORRENO	CASA	23	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 300.000.000	\$ 276.000.000	72,00	230,00	\$ 608.000	\$ 173.900.000	\$ 1.809.722	\$ 1.104.000	\$ 1.714.000	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ENZO	CASA	30	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 110.000.000	\$ 101.100.000	31,20	70,00	\$ 141.000	\$ 18.080.000	\$ 2.108.571	\$ 1.492.837	\$ 1.509.992	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ENZO	CASA	18	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 1.800.000.000	\$ 1.330.000.000	1.019,00	-	\$ -	\$ -	\$ 1.233.902	#(DEV)	\$ 1.233.902	512343500	DICIEMBRE DE 2017	ABRADO	CASA	50	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 260.000.000	\$ 245.600.000	90,00	190,00	\$ 344.000	\$ 101.940.000	\$ 1.223.333	\$ 1.313.484	\$ 1.313.484	512343500	DICIEMBRE DE 2017	JUAN OSORIO	CASA	14	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	
CL 38C BIS SUB 84C 10	\$ 380.000.000	\$ 347.800.000	90,00	210,00	\$ 783.000	\$ 166.730.000	\$ 2.358.844	\$ 1.719.048	\$ 2.100.000	512343500	DICIEMBRE DE 2017	NEVA	CASA	13	Se vende Casa en 7 Unidad Area de 7, 10 y 11. Construcción de 3 habitaciones, 2 baños, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 terraza, 1 jardín, 1 piscina, 1 estacionamiento. Se vende con muebles y electrodomesticos. Se vende con 10 años de garantía. Se vende con 10 años de garantía.	

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 2017-1407
RT N° 48030

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 2.097.499,44
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 6.575.969,76
3,00	CONCRETO	\$ 18.475.991,59
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 13.018.777,06
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.827.719,22
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 1.464.889,00
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 9.777.916,67
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 3.536.115,78
9,00	CUBIERTA	\$ 6.991.479,00
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 4.739.853,42
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 794.679,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 451.421,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.372.426,60
14,00	VIDRIOS	\$ 207.569,88
15,00	PINTURA	\$ 5.468.656,35
16,00	CERRAJERÍA	\$ 478.587,00
17,00	EXTERIORES	\$ 2.560.738,00
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 5.308.637,72
19,00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 85.148.926,49
M2 costo directo		\$ 626.095,05
M2 costo indirecto		\$ 0%
Valor total m2		\$ 626.095,05
Valor total m2 redondeado		\$ 626.000,00

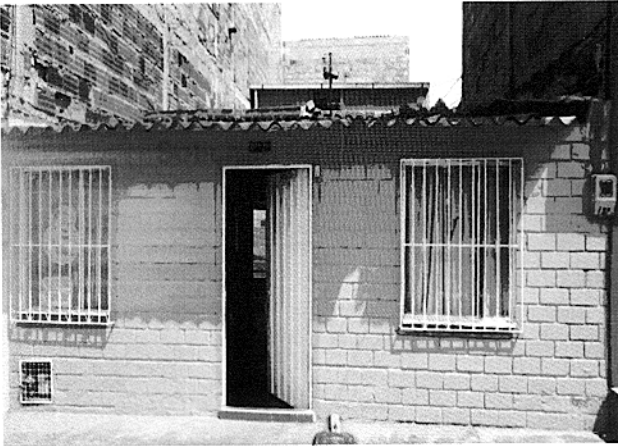
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 1.979.200,86
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 4.327.360,50
3,00	CONCRETO	\$ 9.337.887,43
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 6.894.067,06
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.552.055,22
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 1.464.889,00
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 8.943.475,67
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 3.536.115,78
9,00	CUBIERTA	\$ 7.945.109,00
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 3.013.838,42
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 794.679,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 451.421,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.279.780,42
14,00	VIDRIOS	\$ 183.709,71
15,00	PINTURA	\$ 2.438.657,95
16,00	CERRAJERÍA	\$ 418.551,00
17,00	EXTERIORES	\$ 2.560.738,00
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 848.909,69
19,00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 57.970.445,70
M2 costo directo		\$ 743.210,84
M2 costo indirecto		\$ 0%
Valor total m2		\$ 743.210,84
Valor total m2 redondeado		\$ 743.000,00



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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

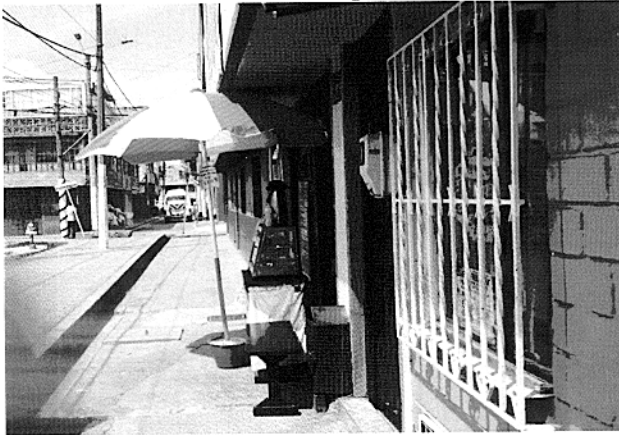
Radicación	2017-1639820	Nomenclatura : CL 59B SUR 87A 22
Fecha Visita	20 de Diciembre de 2017	Código Sector : 004580 17 03 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo : 2017-1407



Fachada del predio



Entorno CL 59B S vista sur



Entorno TV 87 BIS A vista Norte



Acceso y Sala



Habitación



Habitación

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

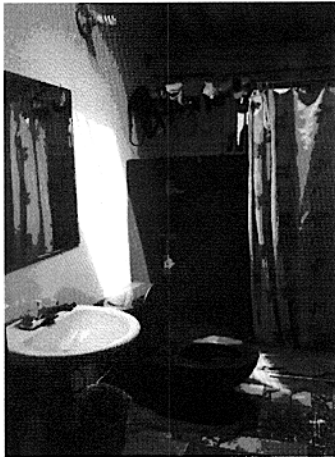
BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

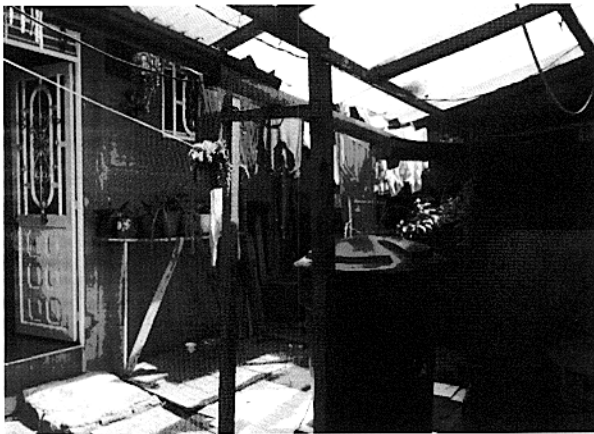
Radicación	2017-1639820	Nomenclatura : CL 59B SUR 87A 22
Fecha Visita	20 de Diciembre de 2017	Código Sector: 004580 17 03 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo: 2017-1407



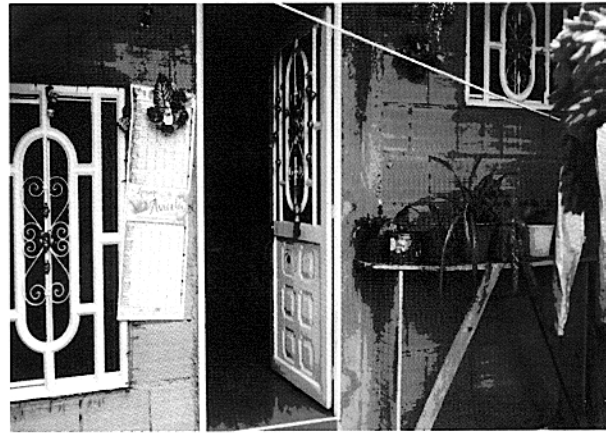
Baño



Cocina



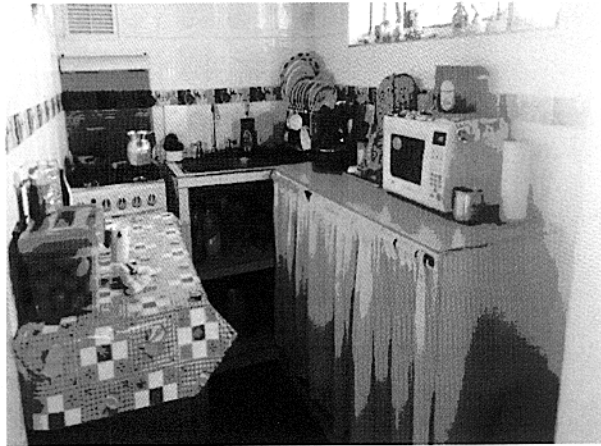
Enramada zona de ropas



Acceso



Comedor



Cocina

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

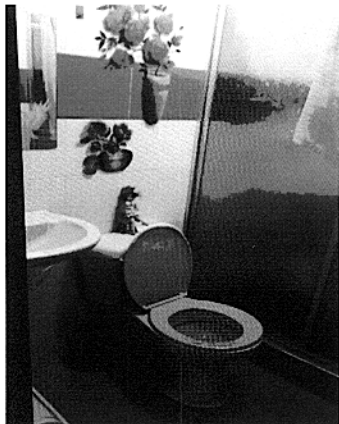
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



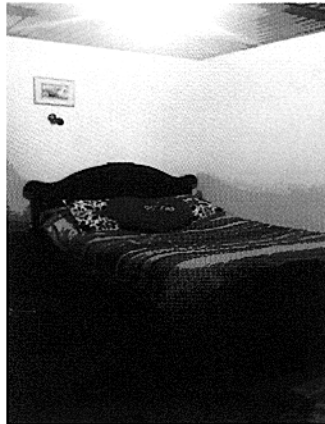
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

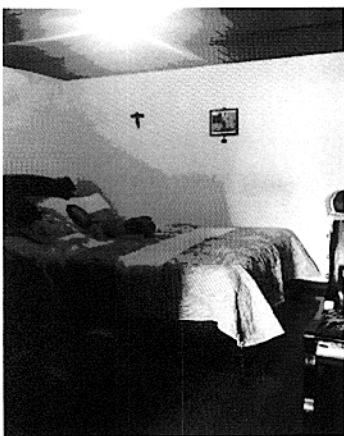
Radicación	2017-1639820	Nomenclatura : CL 59B SUR 87A 22
Fecha Visita	20 de Diciembre de 2017	Código Sector : 004580 17 03 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo : 2017-1407



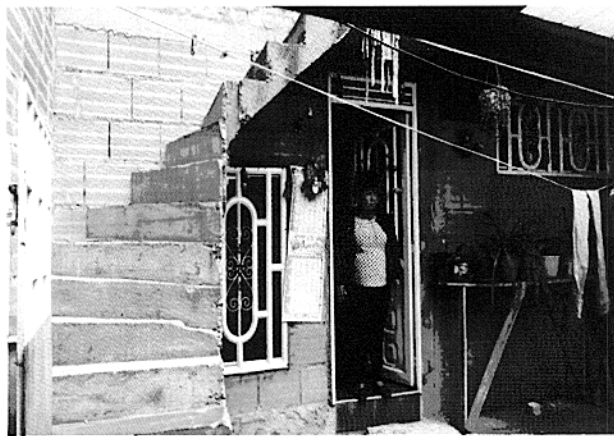
Baño



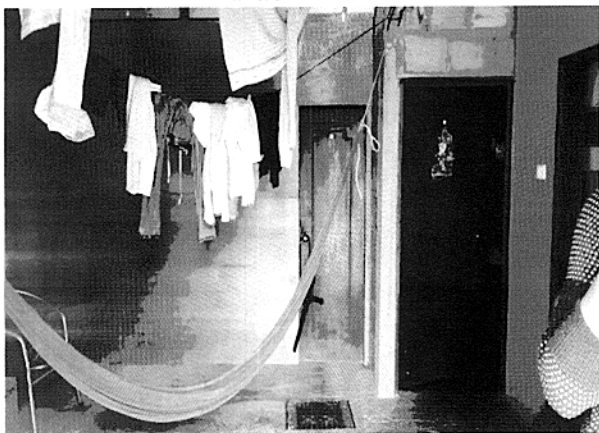
Habitación



Habitación



Acceso segundo piso



Hall



Cocina

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

20



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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

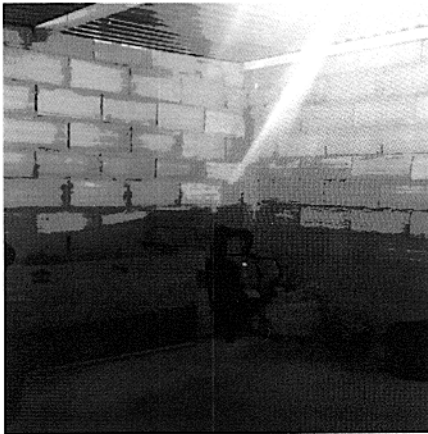
Radicación	2017-1639820	Nomenclatura : CL 59B SUR 87A 22
Fecha Visita	20 de Diciembre de 2017	Código Sector: 004580 17 03 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo: 2017-1407



Baño



Habitación



Habitación



Cubierta



Cubierta

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

10. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL. 59B SUR 87A 22	CHIP	AAA0053UPAW
Registro Topográfico	48030	Código Sector	004580 17 03 000 00000
Tipo Inmueble	Casa	Matricula Inmobiliaria	050S00898604
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 4.425.466
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 510.829
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$ 741.767
2.4 - Gastos de Publicidad			\$ 0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$ 0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$ 0
2.7 - Gastos por Tramites (SDP y/o Curadurías)			\$ 0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$ 5.678.062
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 6.780.000
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$ 6.780.000
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 12.458.062
Son:	DOCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: 0			


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


Fecha: 28 de diciembre de 2017

Elaborado por:


MILLER OSTRIS ESCUDERO SUAREZ

Profesional Avaluador

VoBo. Profesional Avaluador: Jhon Alexander Valbuena 

VoBo. Control de Calidad: Diana González García 

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**

72



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1407
RT 48030- IDU

11 RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 232.929.790
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 232.929.790
LUCRO CESANTE	\$ 6.780.000
DAÑO EMERGENTE	\$ 5.678.062
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 12.458.062
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 245.387.852

OBSERVACIONES: 0

Son: DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 28 de diciembre de 2017

MARÍA ISABEL COGLI MORENO
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA (C)

VoBo. Control de Calidad: Diana González García

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

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1407
RT 48030- IDU

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

Dirección	CL 59B SUR 87A 22		
Chip	AAA0053UPAW	Registro Topográfico	48030
Avalúo Comercial		\$ 232.929.790	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 698.789
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 132.770
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.500	\$ 42.000
IVA Copias (19%)			\$ 7.980
No de Copias	2		\$ 99.960
Gastos Escrituración			\$ 931.519
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 931.519
Total Gastos de Escrituración			\$ 931.519
REGISTRO			
Gastos de registro (0,5%)			\$ 1.164.649
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 1.164.649
Total Gastos Registro			\$ 1.164.649
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 2.329.298
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 2.329.298
Total Gastos Beneficencia			\$ 2.329.298
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 4.425.466

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 únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

CALCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

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

Nota:

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

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

74



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1407
RT 48030- IDU

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

Dirección	CL 59B SUR 87A 22		
Chip	AAA0053UPAW	Registro Topográfico	48030

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616		\$ -	\$ 741.767
				\$ 0
				\$ 0
				\$ 0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$ 741.767

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

ÍTEM	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

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

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 0	\$ 0,00	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 0

Fuente:

Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital

Nota:

De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0% del Impuesto Predial

CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)

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

Fuente:

Factura No.

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

25



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

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1407
RT 48030- IDU**

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

Dirección	CL 59B SUR 87A 22		
Chip	AAA0053UPAW	Registro Topográfico	48030

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO

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

Fuente: Cotización

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

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

Fuente: Cotización

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

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

Fuente: Contrato / Resolución

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

26



**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-1407
RT 48030- IDU**

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	CL 59B SUR 87A 22		
Chip	AAA0053UPAW	Registro Topográfico	48030

LUCRO CESANTE

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
Liliana Díaz Conde	\$ 300.000	6	\$ 1.800.000
Fabio Ardila Palacios	\$ 250.000	6	\$ 1.500.000
Benigno Morales Rojas	\$ 350.000	6	\$ 2.100.000
Yinari Yuliza Pinto	\$ 230.000	6	\$ 1.380.000
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 6.780.000
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Diario	No. Días	Subtotal
IMPUESTO	\$ 0,00	182,5	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 6.780.000

Fuente: 0

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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

Fuente: 0

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

