



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital



**2019 - 351**

**RT No. 50929**

**DIRECCION INMUEBLE**

**KR 134A 16B 22**

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

**BOGOTÁ, D.C**

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: Instituto De Desarrollo Urbano  
1.2. RADICACIÓN: 2018 1562440  
1.3. TIPO DE AVALUO: Adquisición Total  
1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA  
1.5. CHIP: AAA0140HPXS  
1.6. CEDULA CATASTRAL: 19 134 02  
1.7. SECTOR CATASTRAL: 006532 - Kasandra  
1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Com  
1.9. FECHA VISITA: 21/12/2018

### 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No Aplica  
2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica  
2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01233302

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
AREAS	Registro topográfico No. 50929
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2018 - 1562440
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica

2



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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 50929

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### 4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en el sector Kasandra (006532), el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- Por el norte: Con la Avenida Calle 17, que lo separa del sector catastral Puente Largo (006532).
- Por el oriente: Con límite posterior predios que tienen su frente sobre la carrera 134A , que lo separa del sector Vereda El Chanco Rural II (105401)
- Por el occidente Con la carrera 137, que lo separa del sector El Chanco (205402).
- Por el sur: Con la diagonal 14D Bis, calle 14D y diagonal 14 que lo separan del Río Bogotá.

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La zona presenta una gran mixtura de usos que van desde el uso residencial, hasta el industrial. Sobre el eje de la Avenida Centenario (AC 13) se desarrollan usos de servicios y comercio pesado, además sobre las carreras próximas a la Avenida Centenario (AC 13) se observan usos de comercio local y servicios.

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Se considera baja, teniendo en cuenta que en la zona no se observan proyectos en construcción, sin embargo se observan mejoras y adecuaciones en edificaciones existentes.

#### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 006532 04, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.



## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

### 4.5. VIAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al sector es la Avenida Centenario (AC 13) la cual es un eje vial de integración regional, pavimentado en aceptable estado.

### 4.6. 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.

## 5. 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. A la fecha la UPZ 77 - Zona Franca a la cual pertenece el inmueble objeto de avalúo no se encuentra reglamentada, por lo tanto y atendiendo el régimen de transición, el predio se encuentra reglamentado en los términos del Acuerdo 6 de 1990.

Normativa Urbanística	Acuerdo 6 de 1990. A-RG-03-3C
Área Actividad	Residencial
Tratamiento Urbanístico	Actualización
Sector Normativo	0
Subsector Uso	No Aplica
Subsector Edificabilidad	No Aplica
Altura Máxima	3 pisos (8,58 m. Según lo establecido por la Aeronáutica Civil)
Tipología Construcción	Continua
Índice Ocupación	No Aplica
Índice Construcción	No aplica



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

Aislamiento Lateral	No Aplica
Antejardín	No exige

### 5.1. USOS PRINCIPALES

Vivienda

### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio de cobertura local IA y IB, zonal IIA y IIB, del metropolitano IIIC técnicamente campos de tejo y bodegas.

El uso de estaciones de servicio de llenado completo únicamente sobre vías arterias del plan vial, previo concepto del DAPD.

Institucional I y II.

Oficinas.

Industria Clase I y II.

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

No describe

### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble objeto de avalúo forma parte del desarrollo urbanístico Kasandra legalizado mediante la Resolución 335 de octubre 11 de 1999, contenida en el plano urbanístico F422/4-00.

5



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

El artículo 2 de la Resolución 335 de 1999 establece que "las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación, de acuerdo con lo dispuesto en los Acuerdos 6 de 1990, 19 de 1994, 22 de 1995 y 26 de 1996 (...)" dentro de las cuales se encuentran "Las zonas de reserva para las afectaciones del Plan Vial Arterial, en particular la Avenida Centenario (...)", "se excluyen del reconocimiento oficial del que trata esta Resolución, en lo que a usos diferentes a su destinación se refiere".

En razón a lo anteriormente expuesto, el inmueble objeto de avalúo se encuentra reconocido urbanísticamente, por lo cual no se encuentra dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, sin embargo, su destinación es vía.

### 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

#### 6.1. UBICACIÓN

Predio esquinero de cuatro pisos, con disposición esquinera, uso comercial, ubicado en la KR 134A 16B 22.

#### 6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: 6.10 m con Av. Centenario 50928
- Sur: 6.00 m con RT 50928
- Oriente: 12,80 m con RT 50930
- Occidente: 12 m con KR 134 A

Predio esquinero de cuatro pisos, con disposición esquinera, uso comercial, ubicado en la KR 134A 16B 22.

#### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

#### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

#### 6.5. FRENTE

6



## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

6.10 m

### 6.6. FONDO

12.4 m

### 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	75.02
ÁREA SOBRANTE	0.00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>75.02</b>

### 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural, teléfono.

## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

### 7.1. DESCRIPCIÓN

La construcción se encuentra como una unidad física sobre el terreno de dos lotes identificados con los RT 50929 y 50930.

Primer piso: Locales comerciales.

Segundo piso: recepción cuartos de hotel con baño.

Tercer piso: cuartos de hotel.

Cuarto piso: Zona de Ropas.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Zapatas con vigas de amarre corridas (Aparentemente).
ARMAZÓN	Vigas de hierro y concreto.
CUBIERTA	Placa.
FACHADA	Baldosa.
MUROS	Muros en pañete, y pintura.
DESCRIPCIÓN PISOS	Baldosa.

7



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

CIELO RASO	Placa.
COCINA	Cocina Industrial.
BAÑO	Baño con mobiliario de línea económica, tres (3) servicios, enchape en tableta de cerámica en pisos y muros.
PUERTAS INTERNAS	Madera y metálicas.
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas.
VENTANERIA	Metálicas.
ENTREPISO	Placa.
VETUSTEZ	20

### 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA	RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
Piso 1, 2, 3 y 4	20	346.03	0	0	346.03

### 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No Aplica

### 7.4. OTROS

No Aplica

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

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

### 8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008

8



## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de 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".

### 8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

#### Método de Costo de Reposición

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 llegar a un valor aproximado.

### 8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No Aplica

## 9. AVALÚO

### 9.1. VALOR DEL TERRENO

El predio objeto de avalúo se ubica jurisdicción de la localidad nueve (9) - Fontibón, en el sector catastral Kasandra, correspondiente desarrollo urbanístico Kasandra, contenido en el plano urbanístico F422/4-00, legalizado por la resolución 0335 de 11 de octubre de 1999 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

El Artículo 2 de la resolución 0335 de 1999, que trata de las excepciones de los predios a ser reconocidos, establece lo siguiente:

SIC.. "Artículo 2°. DESTINO Y PROHIBICIÓN DE URBANIZAR LAS ÁREAS UBICADAS EN LOS BARRIOS OBJETO DE LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN QUE PERTENECEN AL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación, de acuerdo con lo dispuesto en los Acuerdos 6 de 1990, 19 de 1994, 22 de 1995 y 26 de 1996, emanados del Concejo Distrital de Santa Fe de Bogotá y demás normas concordantes, que a continuación se enumeran se destinarán exclusivamente a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas:

1. El área de ronda hidráulica, zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá
2. Las zonas de reserva para afectaciones del Plan vial Arterial, en particular la Avenida Centenario, la Avenida Luis Carlos Galán y la Línea Férrea.

(...)

Se excluyen del reconocimiento oficial del que trata esta Resolución, en lo que a usos diferentes a su destinación se refiere"

Con base en lo anteriormente expuesto, se tiene que el predio objeto de avalúo fue reconocido urbanísticamente, razón por la cual no está dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, sin embargo, fue reconocido con el uso de vía, en consecuencia, no podrá apropiarse usos diferentes.

En ese sentido como metodología valuatoria para la determinación del valor del terreno, se estima que si bien es cierto el inmueble no puede apropiarse de usos diferentes al de vía, fue reconocido urbanísticamente y por lo tanto su valor corresponde al valor del suelo bruto del desarrollo urbanístico que le dio origen.

El procedimiento utilizado para estimar el área útil, a partir del área de desarrollo del Barrio Kasandra y cuya extensión es de 52.825,09 m<sup>2</sup>, (legalizado por la resolución 0335 de 11 de octubre de 1999), se procede a descontar las áreas de cesión, equipamientos, áreas protegidas (ronda del río Bogotá), áreas de vías y zonas verdes, para obtener el área útil resultante de: 26.498,60 m<sup>2</sup>, que corresponde al 50,16% del desarrollo.

Área total barrio Kasandra	52.825,09 m <sup>2</sup>
Área Cesión Comunal	252,00 m <sup>2</sup>
Área protegida (Ronda de Río)	11.063,47 m <sup>2</sup>

10



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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

Área de vías	14.941,07 m2
Área zonas verdes	69,75 m2
Área útil	26.498,60 m2

Para la determinación del valor de terreno urbanizado, legalizado y comercial, se efectuó un análisis del mercado inmobiliario del sector Kasandra (006532) partiendo del análisis de predios con comercio dentro del sector en el área legalizada, que no hacen parte de la reserva vial.

Al valor de los inmuebles que componen la muestra se descontó el valor de la construcción, de acuerdo con las tipologías de construcción establecidas por la UAECD, se aplica la depreciación que tiene en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Para la determinación del valor del terreno útil se tomaron once (11) ofertas:

Se encontraron 3 ofertas sobre las vías internas con uso predominante residencial, las cuales una vez descontada las construcciones arrojan un valor unitario de terreno promedio redondeado del orden de \$1.420.000/m<sup>2</sup>. Adicionalmente, se encontró únicamente una oferta ubicada en la KR 136 14D 96, que corresponde a una vía interna con uso comercial, a escala vecinal, la cual arroja un valor unitario de terreno de \$2.177.000/m<sup>2</sup>.

Dada la escasa información de mercado inmobiliario disponible en el sector para los predios sobre vías internas con uso comercial de escala vecinal, como metodología valuatoria se procedió a analizar algunos sectores semejantes, que se denominaran zonas reflejo.

Para definir estas zonas reflejo se consultaron las Zonas Homogéneas Físicas vigentes, conforme lo establece el Artículo 7 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

El primer sector analizado corresponde a Brisas Aldea Fontibón (006414), el cual presenta una clasificación socioeconómica predominantemente de estrato 2, igual que la zona a la cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, se encuentra en la UPZ 76 - Fontibón San Pablo, la cual está sin reglamentar, dentro de la zona de influencia del aeropuerto, por lo que se considera comparable normativamente con el inmueble objeto de avalúo.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

En este sector se encontraron 2 ofertas, ubicadas en TV 129B 22C 50 y CL 23 128 23, respectivamente, que corresponden a predios con uso residencial, las cuales arrojan un valor unitario de terreno promedio redondeado del orden de \$1.270.000/m<sup>2</sup>, adicionalmente se obtuvo información de una oferta ubicada en la CL 22D BIS A 116 31, que corresponde a un predio con uso comercial de escala vecinal, la cual arroja un valor unitario de terreno del orden de \$2.079.000/m<sup>2</sup>. Con estos datos se obtiene una relación de valor entre el suelo residencial y el suelo comercial de escala vecinal de 1,64, es decir, que el valor de terreno sobre corredores de comercio vecinal equivale a 1,64 veces el valor de terreno sobre vías predominantemente residenciales.

El segundo sector analizado corresponde a El Refugio (006419), el cual presenta una clasificación socioeconómica predominantemente de estrato 2, igual que la zona a la cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, se encuentra en la UPZ 76 - Fontibón San Pablo, la cual está sin reglamentar, dentro de la zona de influencia del aeropuerto, por lo que se considera comparable normativamente con el inmueble objeto de avalúo.

En este sector se encontraron 2 ofertas, ubicadas en KR 120 23B 58 y KR 118 23C 28, respectivamente, que corresponden a predios con uso residencial, las cuales arrojan un valor unitario de terreno promedio redondeado del orden de \$1.432.000/m<sup>2</sup>, adicionalmente se obtuvo información de 2 ofertas ubicadas en la KR 120 22H 04 y CL 23B 118B 19, respectivamente, que corresponden a predios con uso comercial de escala vecinal, las cuales arrojan un valor unitario de terreno redondeado del orden de \$2.352.500/m<sup>2</sup>. Con estos datos se obtiene una relación de valor entre el suelo residencial y el suelo comercial de escala vecinal de 1,64.

Finalmente, con los datos obtenidos en el sector Kasandra (006532), se obtuvo una relación de valor entre el suelo residencial y el suelo comercial de escala vecinal de 1,54, para el sector Brisas Aldea Fontibón (006414), la cual es de 1,64 y para el sector El Refugio (006419), la relación obtenida es de 1,64. Así las cosas, la relación promedio de valor entre el suelo residencial y el suelo comercial de escala vecinal para los sectores analizados es del orden de 1,61.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

Por otra parte, analizando las 4 ofertas ubicadas sobre ejes con uso comercial de escala vecinal de los sectores analizados, se observa que estas arrojan un valor unitario de terreno promedio del orden de \$2.240.250/m<sup>2</sup>, una desviación estándar del orden de \$139.244,09/m<sup>2</sup>, con lo que se obtiene un coeficiente de variación del orden de 6,22%.

El resultado del valor estimado para el terreno urbanizado, legalizado, con presencia de uso comercial, corresponde a \$2.300.000. Este valor se encuentra dentro del intervalo obtenido con las ofertas ubicadas sobre ejes con uso comercial de los sectores analizados y guarda una relación de 1,62 respecto al valor observado para las zonas residenciales del sector Kasandra (006532) de \$1.420.000/m<sup>2</sup>.

De esta forma, con el concepto del mayor valor y mejor uso (el cual corresponde al comercio interno de \$2.300.000,00) y teniendo el área útil calculada de 26.498,60 m<sup>2</sup>, (50,16%), se determina el valor total del desarrollo Kasandra, el cual es de: \$60.947.240.000,00.

Para obtener el valor bruto de terreno por metro cuadrado, se divide el valor total obtenido de \$60.947.240.000,00 entre el área bruta (52.825,09 m<sup>2</sup>) dando como resultado un valor de \$1.153.755,54 por metro cuadrado de área bruta.

Como resultado final para el predio urbanizado que no puede apropiarse de la norma, en cuanto a usos se refiere y que se encuentra en reserva vial en el corredor comercial de la avenida Centenario (Cl 17), se adopta un valor de \$1.155.000,00 por m<sup>2</sup> de terreno.

DIRECCION	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
CL 22D BIS A 116 31	BRISAS ALDEA FONTIBON	CASA	\$350,000,000.00	\$350,000,000.00	0.00%	90.00	\$2,079,000.00
KR 136 14D 96	KASANDRA	CASA USO MIXTO	\$420,000,000.00	\$420,000,000.00	0.00%	72.00	\$2,177,000.00
CL 23B 118B 19	EL REFUGIO	CASA USO MIXTO	\$290,000,000.00	\$290,000,000.00	0.00%	72.00	\$2,314,000.00
KR 120 22H 04	EL REFUGIO	BODEGA	\$290,000,000.00	\$290,000,000.00	0.00%	72.00	\$2,391,000.00



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

PROMEDIO	\$2,240,250.00
DESVIACION ESTANDAR	\$139,244.09
COEFICIENTE DE VARIACION	6.22%
LIMITE SUPERIOR	\$2,379,494.09
LIMITE INFERIOR	\$2,101,005.91
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1.16

### 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Los valores de reposición que se aplican a la edificación son valores por m<sup>2</sup>, tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital UAECD, para la construcción que presenta características constructivas similares o iguales, a las de la construcción del predio objeto de avalúo.

Se da cumplimiento a lo dispuesto en la 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 (...) 9. 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 basado en las tablas de Fitto y Corvini.

(...)

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere a enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini".

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

14



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

### Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
Piso 1, 2, 3 y 4	346.03	20	100	20.00%	2	14.22%	\$254,680.20	\$1,791,000.00	\$1,536,000.00

### 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No Aplica

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

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 comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, físicas, normativas y económicas (Mercado Inmobiliario), del inmueble avaluado no sufran cambios que puedan afectar el valor comercial del predio.

El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, aspectos de tipo físico, jurídico, económico y de normatividad urbana que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

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

Las áreas fueron tomadas del registro topográfico suministrado por el IDU.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

Sobre el sector:

1. Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo. Dentro de las cuales se incluyen la estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.
2. Las condiciones de accesibilidad a la zona, la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura y la disponibilidad de transporte público que permiten la conectividad con el resto de la ciudad.
3. La normatividad urbanística que cubre al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.
4. Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

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

Sobre el terreno:

1. La localización del predio materia de avalúo comercial es en la zona occidente de la ciudad de Bogotá, dentro del barrio KASANDRA, jurisdicción de la Localidad de Fontibón - Bogotá D.C.
2. Las condiciones de acceso al predio, ya que cuenta con vías vehiculares en general en buen estado de conservación.
3. La topografía del terreno plana, con pendientes menores al 3%; los servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado y energía eléctrica), más complementarios (gas natural y alumbrado público, entre otros), con que cuenta el sector y la ubicación dentro del contexto del barrio.
4. La condición normativa del inmueble ubicado en la UPZ 17 - Zona Franca, no se encuentra reglamentada, por tanto, se aplica el Acuerdo 6 de 1990, A-RG-03 3C con área de actividad residencial.

16



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351 RT No 50929

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

Sobre las construcciones:

1. Las condiciones de habitabilidad de la edificación, así mismo las características de iluminación y ventilación natural que presenta la construcción.
2. Las características relacionadas con calidad de los materiales, vetustez y estado de conservación generales de la edificación.
3. Las características de funcionalidad de la edificación las cuales se relacionan con la aceptación dentro del mercado inmobiliario.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 351**  
**RT No 50929**

**11. RESULTADO DEL AVALÚO**

Dirección: KR 134A 16B 22

CHIP: AAA0140HPXS

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA TERRENO	M2	75.02	\$1,155,000	\$86,648,100
PISO 1, 2, 3 Y 4	M2	346.03	\$1,536,000	\$531,502,080
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$618,150,180</b>

**SON: SEISCIENTOS DIECIOCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL CIENTO OCHENTA PESOS M/CTE.**

PLAN PARCIAL: SI  NO  PARCIAL DE PREDIO: SI  NO

VALOR TOTAL DEL PREDIO:

**FECHA:** 30 de Enero de 2019

Elaborado por:

**ELMER ALVEIRO CAICEDO PAEZ**  
PROFESIONAL AVALUADOR

**LEIDY PAOLA LOZANO MUNEVAR**

Vo.Bc. Profesional Control de Calidad

Anexos:

1. Anexo Fotográfico
2. Anexo Indemnización
3. Anexo Ofertas De Mercado
4. Anexo Presupuestos - Tipologías



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

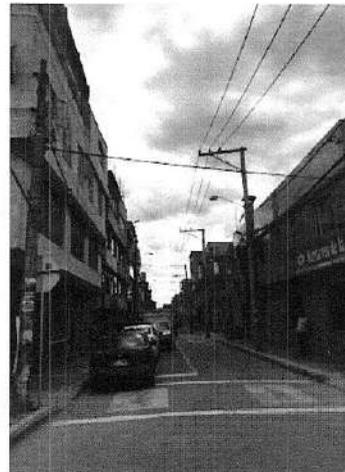
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

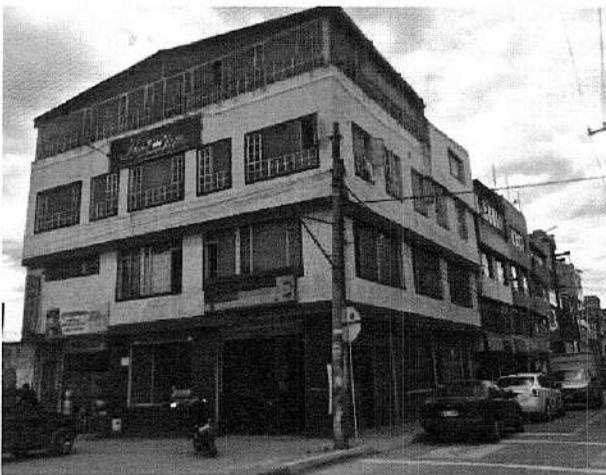
Radicación	Nomenclatura	
2018-1562440	KR 134A 16B 22	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006532045100000000	KASANDRA	21-DEC-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2018 - 351	ADQUISICIÓN TOTAL	50929



**Entorno**



**Entorno**



**Fachada**



**Local**

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**HACIENDA**

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	Nomenclatura	
2018-1562440	KR 134A 16B 22	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006532045100000000	KASANDRA	21-DEC-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2018 - 351	ADQUISICIÓN TOTAL	50929



**Cocina**



**Cocina**



**Local**



**Escaleras**

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO 10

Radicación	Nomenclatura	
2018-1562440	KR 134A 16B 22	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006532045100000000	KASANDRA	21-DEC-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2018 - 351	ADQUISICIÓN TOTAL	50929



**Hall**



**Baño**



**Habitación**



**Recepción**

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

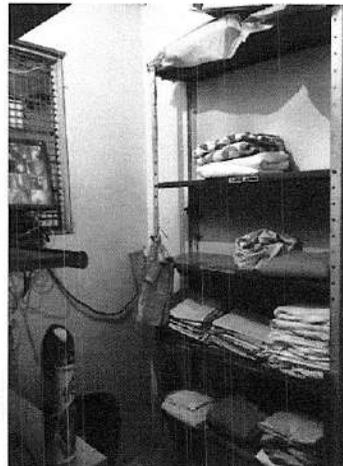
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	Nomenclatura	
2018-1562440	KR 134A 16B 22	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006532045100000000	KASANDRA	21-DEC-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2018 - 351	ADQUISICIÓN TOTAL	50929



**Escaleras**



**Zona de ropas**



**Hall**



**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](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
**MEJOR**  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

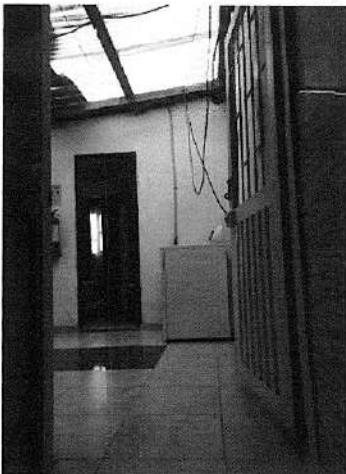
Radicación	Nomenclatura	
2018-1562440	KR 134A 16B 22	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006532045100000000	KASANDRA	21-DEC-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2018 - 351	ADQUISICIÓN TOTAL	50929



**Baño**



**Escaleras**



**Zona de ropas**



**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](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	Nomenclatura	
2018-1562440	KR 134A 16B 22	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006532045100000000	KASANDRA	21-DEC-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2018 - 351	ADQUISICIÓN TOTAL	50929



Zona de ropas



Zona de ropas



Habitación



Baño

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	Nomenclatura	
2018-1562440	KR 134A 16B 22	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006532045100000000	KASANDRA	21-DEC-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2018 - 351	ADQUISICIÓN TOTAL	50929



Hall

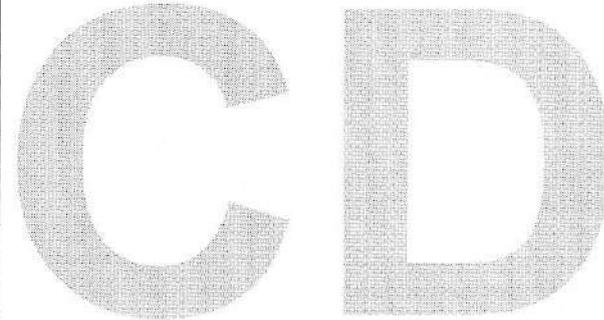
Av. Cra 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

RT 50929 - 50930

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 11.951.783,28
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 13.939.347,37
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 13.078.285,93
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 126.404.357,57
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 34.189.478,92
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 10.020.739,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 46.784.352,48
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ 8.855.933,94
9,00	CUBIERTAS	\$ 25.045.428,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 61.652.253,04
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 27.463.985,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 6.648.259,00
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 10.442.014,28
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 1.114.507,84
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 18.752.702,08
16,00	CERRAJERIA	\$ 5.610.757,00
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 31.848.699,60
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 61.930.061,06
Valor total costo directo		\$ 515.732.445,38
Valor metro costo directo		\$ 1.790.737,66
Costo indirecto	0%	\$ -
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 1.790.737,66
Costo total redondeado sugerido		\$ 1.791.000,00



Revista **construdata** 185 Diciembre 2017 - Febrero 2018 Trimestral

TEKNE INFORME Edición 81 - Abril 2017 Anual

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 11.951.783,28
1,01	Descapote a mano + retiro e=0,2m	72,00	m2	\$ 18.528,30	\$ 1.334.009,81	
1,02	Replanteo	360,00	m2	\$ 4.865,00	\$ 1.751.400,00	
1,03	Cerramiento Perimetral Cerca lámina H=2,25	6,00	m	\$ 441.658,00	\$ 2.649.948,00	
1,04	Cerramiento en malla Verde H= 2.00 m	36,00	m2	\$ 6.157,00	\$ 221.648,92	
1,05	Localización y replanteo	360,00	m2	\$ 3.170,00	\$ 1.141.200,00	
1,06	Mezcladero	-	un	\$ 1.240.000,00	\$ -	
1,07	Demolición existente	-	gl	\$ 25.373.134,00	\$ -	

1,08	Red provisional eléctrica	1,00	un	\$	2.818.767,00	\$	2.818.767,00
1,09	Red agua provisional	1,00	un	\$	217.834,00	\$	217.834,00
1,10	Campamento 40m2	0,50	un	\$	3.633.951,11	\$	1.816.975,56

2 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN							\$	13.939.347,37
2,01	Excavación manual (zanja)	4,00	m3	\$	18.428,00	\$	73.712,00	
2,02	Excavación mecánica y retiro	0,50	m3	\$	66.116,00	\$	33.058,00	
2,03	Concreto ciclópeo	0,40	m3	\$	361.451,00	\$	144.580,40	
2,04	Zapatas estructura	7,00	m3	\$	637.927,00	\$	4.465.489,00	
2,05	Viga amarre en concreto	2,00	m3	\$	668.776,00	\$	1.337.552,00	
2,06	Pilote Caisson	-	m3	\$	800.000,00	\$	-	
2,07	Pilote en concreto $\phi$ =25cm	10,80	m	\$	104.141,41	\$	1.124.727,27	
2,08	Descabece de Pilote	0,23	m3	\$	524.815,25	\$	118.083,43	
2,09	Muro de contención concreto 3000 psi	-	m3	\$	703.178,24	\$	-	
2,10	ARMADA MURO PANTALLA+PARRILLA	-	m3	\$	323.950,00	\$	-	
2,11	Recebo compactado (Base B-200)	43,20	m3	\$	73.697,00	\$	3.183.644,07	
2,12	Acero de refuerzo figurado	1.146,40	kg	\$	2.772,00	\$	3.177.820,80	
2,13	Retiro de sobrantes	5,20	m3	\$	53.977,00	\$	280.680,40	
2,14	Geo textil en drenajes	-	m2	\$	5.733,00	\$	-	

3 INSTALACIONES SANITARIAS							\$	13.078.285,93
3,01	Excavación manual	6,00	m3	\$	17.965,00	\$	107.790,00	
3,02	Caja inspección 60x60	2,00	un	\$	388.368,00	\$	776.736,00	
3,03	Caja inspección ,80x80	1,00	un	\$	557.154,00	\$	557.154,00	
3,04	Caja inspección ,100x100	1,00	un	\$	621.538,93	\$	621.538,93	
3,05	Punto de desagüe PVC ( 4")	9,00	un	\$	99.650,00	\$	896.850,00	
3,06	Tubería drenaje 4"	12,00	m	\$	141.034,00	\$	1.692.408,00	
3,07	Tubería drenaje 6"	6,00	m	\$	195.097,00	\$	1.170.582,00	
3,08	Accesorio drenaje 4"	6,00	un	\$	11.500,00	\$	69.000,00	
3,09	Accesorio drenaje 6"	3,00	un	\$	15.500,00	\$	46.500,00	
3,10	Tubería PVC sanitaria 2"	54,00	m	\$	21.537,00	\$	1.162.998,00	
3,11	Tubería PVC sanitaria 3"	45,00	m	\$	59.577,00	\$	2.680.965,00	
3,12	Tubería PVC sanitaria 4"	18,00	m	\$	83.028,00	\$	1.494.504,00	
3,13	Tubería PVC aguas lluvias 4"	36,00	m	\$	50.035,00	\$	1.801.260,00	

4 ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$	126.404.357,57
4,01	Base concreto pobre e=0,05	33,60	m2	\$	34.109,25	\$	1.146.057,16	
4,02	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi.	72,00	m2	\$	97.838,00	\$	7.044.189,24	
4,03	Placa Contrapiso e=0,12 Cto 3000 psi.	-	m2	\$	105.763,45	\$	-	
4,04	Placa Contrapiso e=0,15 Cto 3000 psi.	-	m2	\$	117.651,64	\$	-	
4,05	Placa Contrapiso e=0,20 Cto 3000 psi.	-	m2	\$	129.539,82	\$	-	
4,06	Placa Entrepiso e=0,10 Cto 3000 psi.	-	m2	\$	114.396,00	\$	-	
4,07	Placa Entrepiso e=0,12 Cto 3000 psi.	-	m2	\$	122.321,45	\$	-	
4,08	Placa Entrepiso e=0,15 Cto 3000 psi.	-	m2	\$	134.209,64	\$	-	

4,09	Placa Entrepiso e=0,20 Cto 3000 psi.	-	m2	\$	146.097,82	\$	-
4,10	Placa Entrepiso Aligerada e=0,35 Cto 3000 psi.	216,00	m2	\$	150.089,00	\$	32.418.548,60
4,11	Placa Entrepiso Aligerada e=0,40 Cto 3000 psi.	-	m2	\$	165.853,71	\$	-
4,12	Placa Entrepiso Aligerada e=0,50 Cto 3000 psi.	-	m2	\$	237.844,00	\$	-
4,13	Placa Entrepiso Aligerada e=0,70 Cto 3000 psi.	-	m2	\$	326.642,00	\$	-
4,14	Placa Entrepiso Aligerada e=0,90 Cto 3000 psi.	-	m2	\$	410.000,00	\$	-
4,15	ENTREPISO STEEL DECK e=.10 inc refuerzo	360,00		\$	157.690,10	\$	56.768.436,00
4,16	ENTREPISO STEEL DECK e=.12 inc refuerzo			\$	162.709,25		
4,17	Escalera maciza Cto 3000 psi	4,00	tr	\$	924.716,79	\$	3.698.867,16
4,18	Columnas Cto 4000 psi	12,00	m3	\$	704.456,22	\$	8.453.474,64
4,19	Muro Cortina	-	m3	\$	1.192.560,00	\$	-
4,20	Muro estructura industrializada	-	m3	\$	1.198.560,00	\$	-
4,21	Viga de cierre	4,00	m3	\$	1.673.616,67	\$	6.694.466,67
4,22	Placa maciza aérea 2500 psi e=10	-	m2	\$	65.852,34	\$	-
4,23	Impermeabilización integral Morteros y Concretos	-	m3	\$	165.547,14	\$	-
4,24	Tanque subterráneo de 30 m3 de capacidad	-	un	\$	37.700.000,00	\$	-
4,25	Foso ascensor	-	un	\$	3.450.000,00	\$	-
4,26	Dinteles en varilla	36,00	m	\$	23.760,00	\$	855.360,00
4,27	Acero de refuerzo Malla Muros / Placa Estruc. Indust.	-	m2	\$	13.095,05	\$	-
4,28	Acero de refuerzo figurado	3.363,98	kg	\$	2.772,00	\$	9.324.958,10

5 MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$	34.189.478,92
5,01	Muro sobre cimiento e=0,25	-	m	\$	115.881,00	\$	-	
5,02	Muro Bloque No. 4 e= 0,12	229,83	m2	\$	31.535,00	\$	7.247.794,17	
5,03	Muro Bloque No. 5 e= 0,12	218,00	m2	\$	33.035,00	\$	7.201.630,00	
5,04	Muro Bloque No. 5 e= 0,25	10,47	m2	\$	66.000,00	\$	691.178,40	
5,05	Muro en ladrillo tolete e = 0,12	25,50	m2	\$	97.148,00	\$	2.477.274,00	
5,06	Muro en ladrillo tolete e = 0,24	3,06	m2	\$	162.418,09	\$	496.999,36	
5,07	Muro tabique liviano	-	m2	\$	40.259,09	\$	-	
5,08	Mampostería en ladrillo estructural e=15	-	m2	\$	105.469,00	\$	-	
5,09	Mesón en concreto	-	m2	\$	124.600,00	\$	-	
5,10	Poyo cocina	-	un	\$	18.808,00	\$	-	
5,11	Zócalo en piedra	-	m	\$	89.000,00	\$	-	
5,12	Hilada para mampostería estructural	-	m	\$	78.330,00	\$	-	
5,13	Grouting	-	M3	\$	305.656,00	\$	-	
5,14	Grafil 4 mm	-	m	\$	600,17	\$	-	
5,15	Acero de refuerzo figurado	-	kg	\$	2.772,00	\$	-	
5,16	Alfajía en ladrillo prensado	10,80	m	\$	40.680,00	\$	439.344,00	
5,17	Machón en ladrillo	-	m	\$	150.610,00	\$	-	
5,18	Enchape ladrillo prensado	-	m2	\$	53.302,00	\$	-	
5,19	Enchape en piedra blanca	-	m2	\$	183.035,00	\$	-	
5,20	Chimenea	-	un	\$	745.882,00	\$	-	
5,21	Ducto chimenea	-	m	\$	186.610,00	\$	-	
5,22	Dinteles en bloque	-	m	\$	29.130,02	\$	-	

2

5,23	Pañete liso muros interior (mortero 1:5)	447,83	m2	\$	17.694,00	\$	7.923.963,00
5,24	Pañete liso impermeabilizado	126,00	m2	\$	29.383,00	\$	3.702.258,00
5,25	Pañete liso techo bajo placa (mortero 1:4)	-	m2	\$	18.437,00	\$	-
5,26	Pañete liso bajo malla mortero 1:5	-	m2	\$	20.094,91	\$	-
5,27	Pañete rústico exterior	-	m2	\$	25.169,00	\$	-
5,28	Impermeabilización pañete fachada	25,50	m2	\$	27.380,00	\$	698.190,00
5,29	Filos y dilataciones	576,00	m	\$	5.748,00	\$	3.310.848,00

6 INSTALACIONES HIDRÁULICAS							\$	10.020.239,00
6,01	Acometida PVC 1/2"	1,00	un	\$	948.470,00	\$	948.470,00	
6,02	Punto hidráulico A. Fría PVC 1/2"	62,00	un	\$	37.598,00	\$	2.331.076,00	
6,03	Punto hidráulico A. Caliente CPVC	36,00	m	\$	41.284,00	\$	1.486.224,00	
6,04	Red de suministro (Tubería) CPVC 1/2"	165,00	m	\$	13.369,00	\$	2.205.885,00	
6,05	Red de suministro (Tubería) PVC 1/2"	108,00	m	\$	9.141,00	\$	987.228,00	
6,06	Registro de 1/2"	6,00	un	\$	78.806,00	\$	472.836,00	
6,07	Conexión tanque elevado / subterráneo	2,00	un	\$	730.360,00	\$	1.460.720,00	
6,08	Flotador mecánico de 1/2"	2,00	un	\$	63.900,00	\$	127.800,00	
6,09	Red anti incendio	-	m2	\$	145.000,00	\$	-	
6,10	Sub-Contrato hidráulico	-	gb	\$	30.000.000,00	\$	-	

7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS							\$	46.784.352,48
7,01	Acometida CODENSA	1,00	un	\$	1.492.631,00	\$	1.492.631,00	
7,02	Tablero general por número de cuentas	1,00	un	\$	295.262,14	\$	295.262,14	
7,03	Acometida general	20,00	m	\$	76.829,00	\$	1.536.580,00	
7,04	Transformador unidad capsulada	1,00	un	\$	3.300.000,00	\$	3.300.000,00	
7,05	Accesorios de acometida	4,00	gb	\$	438.694,33	\$	1.754.777,33	
7,06	Tablero con puerta 12 circuitos	4,00	un	\$	247.475,00	\$	989.900,00	
7,07	Salida + toma sencilla clásica tub PVC	57,00	un	\$	134.331,00	\$	7.656.867,00	
7,08	Salida lámpara + roseta PVC	57,00	un	\$	124.272,00	\$	7.083.504,00	
7,09	Toma + interruptor clásica	57,00	un	\$	145.550,00	\$	8.296.350,00	
7,10	Salida + toma doble clásica tub PVC	7,00	un	\$	128.560,00	\$	899.920,00	
7,11	Salida timbre + timbre PVC	7,00	un	\$	182.754,00	\$	1.279.278,00	
7,12	Salida conmutable	7,00	un	\$	108.741,00	\$	761.187,00	
7,13	Alambre desnudo CU n°12 AWG	576,00	m	\$	4.196,00	\$	2.416.896,00	
7,14	Cable CU n°10 AWG	1.152,00	m	\$	6.881,00	\$	7.926.912,00	
7,15	Acometida teléfonos	4,00	m	\$	81.750,00	\$	327.000,00	
7,16	Cable teléfono 2 pares	20,00	m	\$	1.984,00	\$	39.680,00	
7,17	Salida teléfono + Citofono PVC	4,00	un	\$	181.902,00	\$	727.608,00	
7,18	Sistema cerrado de Tv	-	m2	\$	15.000,00	\$	-	
7,19	Oficina inteligente Puertas automatizadas	-	m2	\$	17.000,00	\$	-	
7,20	Cableado estructurado	-	m2	\$	36.000,00	\$	-	

8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO							\$	8.855.933,94
8,01	Acometida de Gas	1,00	un	\$	1.305.587,51	\$	1.305.587,51	

8,02	Red tubería cobre 1/2"	5,00	m	\$	19.355,00	\$	96.775,00
8,03	Red tubería acero galvanizado 1/2"	3,00	m	\$	11.895,00	\$	35.685,00
8,04	Válvula de bola gas 1/2"	2,00	un	\$	78.806,00	\$	157.612,00
8,05	Accesorio cobre 1/2"	4,00	un	\$	5.859,00	\$	23.436,00
8,06	Accesorio acero galvanizado 1/2"	3,00	un	\$	4.706,00	\$	14.118,00
8,07	Medidor de Gas	1,00	un	\$	1.145.898,98	\$	1.145.898,98
8,08	Caja medidor de Gas	1,00	un	\$	166.751,17	\$	166.751,17
8,09	Conducto de evacuación	4,00	un	\$	50.801,92	\$	203.207,68
8,10	Manguera de conexión flexible	5,00	m	\$	18.585,00	\$	92.925,00
8,11	Salidas gas (estufa y calentador)	8,00	un	\$	701.742,20	\$	5.613.937,60
8,12	Aire acondicionado	-	m2	\$	45.000,00	\$	-

9	CUBIERTAS					\$	25.045.428,00
9,01	Teja ondulada fibrocemento No.4	-	m2	\$	53.183,00	\$	-
9,02	Teja canaleta fibrocemento	-	m2	\$	105.668,00	\$	-
9,03	Teja de arcilla (tipo española)	-	m2	\$	90.790,10	\$	-
9,04	Entramado cubierta en madera	-	m2	\$	42.180,00	\$	-
9,05	Afinado cubierta plana e=3cm	-	m2	\$	17.238,00	\$	-
9,06	Impermeabilización cubierta plana	72,00	m2	\$	83.661,00	\$	6.023.592,00
9,07	Canal agua LL.	12,00	m	\$	101.359,00	\$	1.216.308,00
9,08	Entramado cubierta en metal (cercha-perlín)	-	m2	\$	157.136,00	\$	-
9,09	Cielo raso falso esterilla /malla vena	-	m2	\$	10.869,00	\$	-
9,10	Cielo raso falso en madera sencilla (Triplex)	-	m2	\$	39.131,37	\$	-
9,11	Cielo raso falso en madera mediano (Otobo o similar)	-	m2	\$	74.742,10	\$	-
9,12	Cielo raso falso en madera bueno (Pino o similar)	-	m2	\$	168.535,00	\$	-
9,13	Cielo raso falso Tipo Panel / Dry wall	216,00	m2	\$	82.433,00	\$	17.805.528,00
9,14	Cielo raso en marmolina	-	m2	\$	17.682,00	\$	-

10	ENCHAPES Y PISOS					\$	61.652.253,04
10,01	Afinado de piso mortero 1:5 e=.03 mt	288,00	m2	\$	17.238,00	\$	4.964.544,00
10,02	Impermeabilización pisos (baños,cocina,patios, terrazas)	34,20	m2	\$	5.106,58	\$	174.645,04
10,03	Piso Cerámico Cocina, baño (sencillo)	34,20	m2	\$	36.425,00	\$	1.245.735,00
10,04	Piso Cerámico Cocina, baño (mediano)	-	m2	\$	50.008,00	\$	-
10,05	Piso Cerámico Cocina, baño (bueno)	288,00	m2	\$	138.516,00	\$	39.892.608,00
10,06	Piso Cerámico Cocina, baño (Exelente)	-	m2	\$	220.000,00	\$	-
10,07	Piso Porcelanato brillante	-	m2	\$	155.058,00	\$	-
10,08	Piso tablón de cemento	-	m2	\$	47.275,00	\$	-
10,09	Gravilla media caña	-	m	\$	21.778,68	\$	-
10,10	Pirlan ducha	-	m	\$	26.261,00	\$	-
10,11	Piso tableta de gress	-	m2	\$	64.464,00	\$	-
10,12	Piso Vinisol	-	m2	\$	51.335,00	\$	-
10,13	Piso en granito	-	m2	\$	283.795,48	\$	-
10,14	Piso marmol	-	m2	\$	653.273,68	\$	-
10,15	Pulida piso granito	-	m2	\$	19.040,00	\$	-

10,16	Pulida canto porcelanato	-	m	\$	26.160,00	\$	-
10,17	Alfombra (económica)	-	m2	\$	53.452,00	\$	-
10,18	Alfombra (regular)	-	m2	\$	145.308,00	\$	-
10,19	Alfombra (Lujosa)	-	m2	\$	200.605,00	\$	-
10,20	Listón machihembrado (sencillo)	-	m2	\$	12.360,00	\$	-
10,21	Listón machihembrado (mediano)	-	m2	\$	46.350,00	\$	-
10,22	Listón machihembrado (bueno)	-	m2	\$	53.766,00	\$	-
10,23	Piso parket	-	m2	\$	100.000,00	\$	-
10,24	Piso laminado en madera	-	m2	\$	38.000,00	\$	-
10,25	Guardescoba ceramica (sencillo)zócalo	-	m	\$	4.469,00	\$	-
10,26	Guardescoba ceramica (mediano)	275,00	m	\$	11.463,00	\$	3.152.325,00
10,27	Guardescoba ceramica (bueno)	-	m	\$	20.347,00	\$	-
10,28	Guardaescoba en madera	-	m	\$	42.357,00	\$	-
10,29	Guardaescoba en vinisol o plástico	-	m	\$	6.780,00	\$	-
10,30	Cerámica muros baños, cocina, ropas. (sencillo)	342,00	m2	\$	35.738,00	\$	12.222.396,00
10,31	Cerámica muros baños, cocina, ropas. (mediano)	-	m2	\$	58.776,00	\$	-
10,32	Cerámica muros baños, cocina, ropas. (bueno)	-	m2	\$	93.499,00	\$	-
10,33	Cerámica muros baños, cocina, ropas. (Exilente)	-	m2	\$	220.000,00	\$	-

11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					\$	27.463.985,00
11,01	Sanitario (sencillo)	21,00	un	\$	147.900,00	\$	3.105.900,00
11,02	Sanitario (mediano)	-	un	\$	406.900,00	\$	-
11,03	Sanitario (bueno)	-	un	\$	1.230.900,00	\$	-
11,04	Instalación Aparato sanitario (Nacional)	21,00	un	\$	23.034,00	\$	483.714,00
11,05	Instalación Aparato sanitario (Importado)	-	un	\$	69.102,00	\$	-
11,06	Lavamanos (sencillo)	21,00	un	\$	86.900,00	\$	1.824.900,00
11,07	Lavamanos (mediano)	-	un	\$	171.900,00	\$	-
11,08	Lavamanos (bueno)	-	un	\$	430.900,00	\$	-
11,09	Juego Incrustaciones Baños (mediano)	-	un	\$	105.307,00	\$	-
11,10	Juego Incrustaciones Baños (Bueno)	-	un	\$	180.000,00	\$	-
11,11	Grifería lavamanos (sencillo)	-	un	\$	28.700,00	\$	-
11,12	Grifería lavamanos (mediano)	-	un	\$	74.800,00	\$	-
11,13	Grifería lavamanos (Bueno)	-	un	\$	202.500,00	\$	-
11,14	Ducha (sencillo)	21,00	un	\$	43.000,00	\$	903.000,00
11,15	Ducha (mediano)	-	un	\$	298.500,00	\$	-
11,16	Ducha (Bueno)	-	un	\$	432.900,00	\$	-
11,17	Grifería lavaplatos (sencillo)	-	un	\$	31.300,00	\$	-
11,18	Grifería lavaplatos (mediano)	-	un	\$	71.900,00	\$	-
11,19	Grifería lavaplatos (Bueno)	-	un	\$	202.500,00	\$	-
11,20	Lavadero	-	un	\$	279.250,00	\$	-
11,21	Cocina integral estandar (sencillo) 1,2 m	-	un	\$	773.900,00	\$	-
11,22	Cocina integral estandar (mediano) 1,71 m	1,00	un	\$	983.900,00	\$	983.900,00
11,23	Cocina integral estandar (Bueno) 2,8	-	un	\$	1.670.900,00	\$	-
11,24	Cocina industrial	1,00	un	\$	8.500.000,00	\$	8.500.000,00

11,25	Lavaplatos Poceta en acero (económico)	-	un	\$	113.900,00	\$	-
11,26	Meson acero inox con poceta (sencillo)1,2 m	-	un	\$	162.000,00	\$	-
11,27	Meson acero inox con poceta (mediano)1,71 m	-	un	\$	346.000,00	\$	-
11,28	Lavaplatos Moca (Bueno / exelente)	-	un	\$	416.900,00	\$	-
11,29	Llave manguera	3,00	un	\$	31.072,00	\$	93.216,00
11,30	Tubo cortina ducha (económico)	-	m	\$	6.800,00	\$	-
11,31	Division aluminio plastico baño (sencillo)	21,00	un	\$	248.855,00	\$	5.225.955,00
11,32	Division aluminio vidrio baño (mediano)	-	un	\$	480.217,00	\$	-
11,33	Division vidrio templado 6 mm baño (Bueno)	-	un	\$	795.150,00	\$	-
11,34	Division vidrio templado 10 mm baño (Exelente)	-	un	\$	1.003.900,00	\$	-
11,35	Mesón granito jaspe (mediano)	-	m	\$	149.884,00	\$	-
11,36	Meson formica(bueno)	-	m	\$	202.000,00	\$	-
11,37	Meson Marmol negro(exelente)	-	m	\$	572.990,01	\$	-
11,38	Estufa	1,00	un	\$	363.900,00	\$	363.900,00
11,39	Horno	-	un	\$	545.900,00	\$	-
11,40	Campana (sencillo)	-	un	\$	163.900,00	\$	-
11,41	Campana (mediano)	-	un	\$	325.900,00	\$	-
11,42	Campana (Bueno)	-	un	\$	1.540.655,55	\$	-
11,43	Ascensor	-	un	\$	44.000.000,00	\$	-
11,44	Calentador 15 gal	5,00	un	\$	1.195.900,00	\$	5.979.500,00
11,45	Planta eléctrica	-	un	\$	-	\$	-
11,46	Tanque plástico 1000 litros	-	un	\$	344.997,00	\$	-
11,47	Citéfono	-	un	\$	344.997,00	\$	-
11,48	Orinal con fluxometro	-	un	\$	109.622,00	\$	-
11,49	Tina Francesa	-	un	\$	2.715.313,27	\$	-
11,50	Tina Hidromasaje	-	un	\$	4.940.900,00	\$	-

12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA					\$	6.648.259,00
12,01	Hoja puerta 0,75 entamborada (sencillo) VIP / VIS	21,00	un	\$	126.278,00	\$	2.651.838,00
12,02	Hoja puerta 0,85 entamborada (sencillo) VIP / VIS	21,00	un	\$	154.775,00	\$	3.250.275,00
12,03	Hoja puerta 0,75 entamborada (sencillo)	2,00	un	\$	168.218,00	\$	336.436,00
12,04	Hoja puerta 0,85 entamborada (sencillo)	2,00	un	\$	204.855,00	\$	409.710,00
12,05	Hoja puerta 0,75 entamborada (mediano)	-	un	\$	222.192,00	\$	-
12,06	Hoja puerta 0,85 entamborada (mediano)	-	un	\$	245.505,00	\$	-
12,07	Hoja puerta 0,75 madera(Bueno)	-	un	\$	244.748,00	\$	-
12,08	Hoja puerta 0,85 madera (Bueno)	-	un	\$	341.151,00	\$	-
12,09	Pasamanos Madera	-	m	\$	11.786,00	\$	-
12,10	Baranda en madera	-	m	\$	55.108,00	\$	-
12,11	Closet bolillo cajonera (Sencillo)	-	m2	\$	144.000,00	\$	-
12,12	Closet en madera (mediano)	-	m2	\$	360.252,00	\$	-
12,13	Closet en madera (Bueno)	-	m2	\$	1.071.173,00	\$	-
12,14	Closet en madera (exelente)	-	m2	\$	1.200.000,00	\$	-
12,15	Mueble cocina inf (sencillo)	-	m	\$	134.321,00	\$	-
12,16	Mueble cocina inf (mediano)	-	m	\$	198.502,00	\$	-

14

12,17	Mueble cocina inf (bueno)	-	m	\$	589.900,00	\$	-
12,18	Mueble cocina inf (exelente)	-	m	\$	491.085,00	\$	-
12,19	Mueble cocina sup (mediano)	-	m	\$	121.000,00	\$	-
12,20	Mueble cocina sup (bueno)	-	m	\$	175.000,00	\$	-
12,21	Mueble cocina sup (exelente)	-	m	\$	338.900,00	\$	-
12,22	Mueble madera	-	m2	\$	197.275,05	\$	-
12,23	Mueble baño	-	m	\$	259.865,55	\$	-

13	CARPINTERIA METÁLICA					\$	10.442.014,28
13,01	Puerta principal en lamina calibre 18 inc marco	5,40	m2	\$	204.935,00	\$	1.106.649,00
13,02	Puerta principal de seguridad	-	un	\$	1.200.000,00	\$	-
13,03	Puerta eléctrica	-	un	\$	6.083.406,00	\$	-
13,04	Marco en lamina para puerta	40,00	un	\$	121.183,00	\$	4.847.320,00
13,05	Perfil metálico Tipo W 8 x 17 Inc, platina soldadura, tornillos de anclaje	-	m2	\$	340.000,00	\$	-
13,06	Columna en cercha o perlín en C doble	-	m2	\$	68.145,50	\$	-
13,07	Instalación marco puerta	45,40	m2	\$	28.749,60	\$	1.305.231,84
13,08	Rejas tipo banco / Baranda	-	m2	\$	93.996,00	\$	-
13,09	Ventanería en lámina	22,00	m2	\$	117.010,00	\$	2.574.220,00
13,10	Ventanería en aluminio (mediano)	-	m2	\$	167.272,00	\$	-
13,11	Ventanería en aluminio (bueno)	-	m2	\$	203.116,00	\$	-
13,12	Ventanería en PVC + vidrio 3mm	-	m2	\$	156.000,00	\$	-
13,13	Cajillas medidores	6,00	un	\$	101.432,24	\$	608.593,44

14	ESPEJOS Y VIDRIOS					\$	1.114.507,84
14,01	Vidrio incoloro ventanas	22,00	m2	\$	31.519,00	\$	693.418,00
14,02	Vidrio templado gris	-	m2	\$	111.549,00	\$	-
14,02	Espejo en vidrio 4mm	6,48	m2	\$	64.983,00	\$	421.089,84

15	PINTURAS Y ESTUCO					\$	18.752.702,08
15,01	Estuco y pintura vinilo 3 manos interior	585,90	m2	\$	14.293,00	\$	8.374.262,08
15,02	Pintura vinilo dos manos	-	m2	\$	6.414,00	\$	-
15,03	ESTUCO VENECIANO COLORES	189,00	m2	\$	41.818,00	\$	7.903.602,00
15,04	Graniplast	-	m2	\$	17.364,00	\$	-
15,05	Esmalte sobre madera lineal	-	m	\$	19.645,69	\$	-
15,06	Esmalte sobre madera llena	144,00	m2	\$	15.980,00	\$	2.301.120,00
15,07	Esmalte sobre lamina lineal	-	m	\$	8.115,65	\$	-
15,08	Esmalte sobre lamina llena	10,80	m2	\$	16.085,00	\$	173.718,00
15,09	Laca pisos madera	-	m2	\$	25.363,39	\$	-

16	CERRAJERIA					\$	5.610.757,00
16,01	Cerradura puertas exteriores	21,00	un	\$	86.900,00	\$	1.824.900,00
16,02	Cerradura puerta patio interior	2,00	un	\$	30.940,00	\$	61.880,00
16,03	Cerradura para puertas tipo alcoba safe clasic st 141	21,00	un	\$	30.464,00	\$	639.744,00
16,04	Cerraduras para puertas baños safe clasit st 152	22,00	un	\$	28.441,00	\$	625.702,00

16,05	Cerradura puerta depósitos	-	un	\$	55.555,00	\$	-
16,06	Cerradura puerta oficina	1,00	un	\$	41.531,00	\$	41.531,00
16,07	Cerradura puerta terraza	-	un	\$	27.698,00	\$	-
16,08	Instalación cerradura interna	46,00	un	\$	32.000,00	\$	1.472.000,00
16,09	Instalación cerradura externa	21,00	un	\$	45.000,00	\$	945.000,00

17	EXTERIORES					\$	-
17,01	Excavación Manual (Incluye retiro)	-	m3	\$	17.965,00	\$	-
17,02	Impermeabilizacion terraza	-	m2	\$	83.661,00	\$	-
17,03	Viga amarre en concreto antejardín / patio	-	m3	\$	668.776,00	\$	-
17,04	Muro en ladrillo tolete e = 0,12 patio	-	m2	\$	97.148,00	\$	-
17,05	Machón en ladrillo antejardín / patio	-	m	\$	150.610,00	\$	-
17,06	Acero de refuerzo figurado	-	kg	\$	2.772,00	\$	-
17,07	Topes parqueo	-	un	\$	42.428,58	\$	-
17,08	Adoquín de ladrillo	-	m2	\$	59.841,00	\$	-
17,09	Tierra negra	-	m3	\$	79.526,40	\$	-
17,10	Pradización (Gramma)	-	m2	\$	16.823,00	\$	-

18	ASEO Y LIMPIEZA					\$	31.848.699,60
18,01	Aseo general	288,00	m2	\$	6.955,00	\$	2.003.040,00
18,02	Herramienta y equipo	1,00	gb	\$	-	\$	-
18,03	Acarreo interno	10.000,00	kg	\$	12,00	\$	120.000,00
18,04	Torregrua	3,00	mes	\$	9.280.000,00	\$	27.840.000,00
18,05	Pluma Grua + operario	-	mes	\$	2.552.325,00	\$	-
18,06	Retiro de escombros	30,00	m3	\$	62.855,32	\$	1.885.659,60

19	PERSONAL DE OBRA					\$	61.930.061,06
19,01	Ingeniero Residente + prestaciones		mes	\$	5.554.630,62	\$	-
19,02	Maestro general + prestaciones	8,00	mes	\$	3.949.959,55	\$	31.599.676,42
19,03	Almacenista de obra + prestaciones	8,00	mes	\$	2.221.852,25	\$	17.774.817,98
19,04	Ayudante albañil + prestaciones	8,00	mes	\$	1.569.445,83	\$	12.555.566,66
19,05	Celaduría + prestaciones con vivienda 24 Horas		mes	\$	5.624.942,40	\$	-

TOTAL COSTO DIRECTO \$ 515.732.445,38 \$ 515.732.445,38

VALOR m2 COSTO DIRECTO \$ 1.790.737,66

4



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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 351

RT N° 50929

### Estudio de Mercado

No.	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VL. PEDIDO	% NEG.	VL. DEPURADO	ÁR. TERR. (M2)	VL. TERR. M2	ÁR. CONST. (M2)	VL. TOT. CONST.	TEL. FUENTE	FOTOGRAFÍA
1	CASA	KR 120 23B 58	\$270,000,000	0.00%	\$270,000,000	72.00	\$1,381,000	228.60	\$746,000	3213202529	
2	CASA	CL 23 128 23	\$300,000,000	0.00%	\$300,000,000	197.70	\$1,356,000	77.60	\$413,000	3022750944	
3	CASA	TV 129B 22C 50	\$250,000,000	0.00%	\$250,000,000	122.60	\$1,184,000	232.80	\$450,000	2678714	
4	CASA	KR 118 23C 28	\$220,000,000	0.00%	\$220,000,000	72.00	\$1,483,000	172.48	\$657,000	0	
5	CASA	CL 15A 136 26	\$240,000,000	0.00%	\$240,000,000	72.00	\$1,342,000	202.60	\$708,000	3125977962	
6	CASA	CL 22D BIS A 116 31	\$350,000,000	0.00%	\$350,000,000	90.00	\$2,079,000	226.60	\$719,000	3004786508	
7	CASA USO MIXTO	KR 136 14D 96	\$420,000,000	0.00%	\$420,000,000	72.00	\$2,177,000	321.50	\$819,000	3166170232	
8	CASA USO MIXTO	CL 23B 118B 19	\$290,000,000	0.00%	\$290,000,000	72.00	\$2,314,000	141.50	\$872,000	3117115467	
9	RODEGA	KR 120 22II 04	\$290,000,000	0.00%	\$290,000,000	72.00	\$2,391,000	123.50	\$954,000	3017548584	

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 351

RT N° 50929

### Estudio de Mercado

No.	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VL. PEDIDO	% NEG.	VL. DEPURADO	ÁR. TERR. (M2)	VL. TERR. M2	ÁR. CONST. (M2)	VL. TOT. CONST.	TEL. FUENTE	FOTOGRAFÍA
10	CASA USO MIXTO	KR 134A 15 25	\$135,000,000	0.00%	\$135,000,000	36.00	\$1,457,000	108.00	\$764,000	3209412336	
11	CASA	CL 15B 136 45	\$250,000,000	4.00%	\$240,000,000	72.00	\$1,449,000	196.20	\$692,000	3123259436	

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](http://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. 2019-0351  
RT 50929- IDU

12. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 134A 16B 22	CHIP	AAA0140HPXS
Registro Topográfico	50929	Código Sector	006523 04 51 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno con construcción	Matricula Inmobiliaria	050C01233302
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 20.002.458
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			\$ 3.146.250
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
<b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>			<b>\$ 23.148.708</b>
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 0
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
<b>AVALÚO LUCRO CESANTE</b>			<b>\$ 0</b>
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 23.148.708
Son:	VEINTITRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE		
<b>OBSERVACIONES: 0</b>			

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

Fecha: 31 de enero de 2019

Elaborado por:

  
RUBÉN ALEJANDRO ESCAMILLA  
Profesional Avaluador

VoBo. Control de Calidad:  Elmer Alveiro Caicedo Paz

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

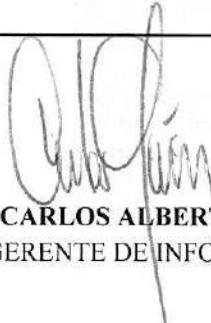
INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0351  
RT 50929- IDU

33

13. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL  
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 618.150.180
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$ 618.150.180</b>
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 23.148.708
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 23.148.708</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$ 641.298.888</b>
Son: SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES: 0	

Fecha: 31 de enero de 2019

  
**CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA**  
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONOMICA

VoBo. Control de Calidad:  Elmer A. veiro Caicedo Paez

*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. 2019-0351  
RT 50929- IDU

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

Dirección	KR 134A 16B 22		
Chip	AAA0140HPXS	Registro Topográfico	50929
Avalúo Comercial			\$ 618.150.180

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 1.854.451
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 352.346
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.600	\$ 43.200
IVA Copias (19%)			\$ 8.208
No de Copias	3		\$ 154.224
Recaudo a Terceros			\$ 43.700
Gastos Escrituración			\$ 2.404.721
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 3.607.082
Total Gastos de Escrituración			\$ 3.607.082
REGISTRO			
Gastos de registro	0,750%		\$ 4.636.126
Sistematización y Conservación documental		2%	\$ 92.723
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 7.093.273
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL			\$ 7.093.273
BENEFICIENCIA			
Gastos de beneficiencia (1,0%)			\$ 6.181.502
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$ 9.272.253
Costos Administrativos	150%	\$ 19.900	\$ 29.850
Total Gastos Beneficiencia			\$ 9.302.103
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$ 20.002.458</b>

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0858 del 31 de Enero de 2018)  
Ley 1607 del 2012

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficiencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0858/2014.

CALCULO GASTOS DE DESCONEJIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor	0	\$ 153.095,00	\$ 0
Acueducto - EAAB	Costo 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. Andén en concreto o tableta.	0	\$ 198.580,00	\$ 0
	Suministro tapón macho de hg 6"	0	\$ 0,00	\$ 0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$ 418.420,00	\$ 0
<b>TOTAL GASTOS DESCONEJIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$ 0</b>

Nota:

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Enero 2018  
Acueducto: Resolución 0303 de 23/03/2018 - EAAB  
Gas Natural: Certificación tarifaria IDU - Mayo 2018

Av. Cra 30 No 25 - 30  
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. 2019-0351  
RT 50929- IDU

ANEXO 2. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD,  
BODEGAJE, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES SDP / CURADURIA.

Dirección	KR 134A 16B 22		
Chip	AAA0140HPXS	Registro Topográfico	50929

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

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

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente	0	0	0	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 PUBLICIDAD				\$ 0

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 4.195.000	\$ 11.493,15	273,75	\$ 3.146.250
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 3.146.250

Fuente:

Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital

Nota:

De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% 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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0351  
RT 50929- IDU

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

Dirección	KR 134A 16B 22		
Chip	AAA0140HPXS	Registro Topográfico	50929

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
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
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				\$ 0

Fuente:

CALCULO PCR 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



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2019-0351  
RT 50929- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	KR 134A 16B 22		
Chip	AAA0140HPXS	Registro Topográfico	50929

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	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
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Diario	No. Días	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$ 0,00	0,0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 0

Fuente:

CALCULO PERDIDA UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS

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

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**