FORMATO LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS			ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
CÓDIGO FO-GP-18	**PROCESO** GESTIÓN PREDIAL	**VERSIÓN** 2.0	

Nombre del funcionario que realiza la verificación: **Eduardo Sierra Zamora**

Empresa Contratista: **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: **51145**

Fecha: **31-dic-18**

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)		X	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		X	
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria	X		
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		

FORMATO LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO FO-GP-18	**PROCESO** GESTIÓN PREDIAL	**VERSIÓN** 2.0	ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano	

27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	**X**		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	**X**		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	**X**		
30	Número de pisos de la construcción.	**X**		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		**X**	
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			**X**
33	Consideraciones para la estimación de valor.	**X**		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	**X**		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	**X**		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	**X**		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			**X**
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	**X**		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	**X**		

OBSERVACIONES

Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolucion 620 de 2008 del IGAC

Fecha solicitud revisión: **n/a**

Fecha recibo revisión: **n/a**

Fecha solicitud impugnación: **n/a**

Fecha recibo impugnación: **n/a**

2018 - 2070

RT No. 51145

DIRECCION INMUEBLE
DG 16 96H 18

BOGOTA, 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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2070
RT No 51145

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE:	Instituto De Desarrollo Urbano
1.2. RADICACIÓN:	2018 1543314
1.3. TIPO DE AVALUO:	Adquisición Total
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	CASA
1.5. CHIP:	AAA0140ZSMS
1.6. CEDULA CATASTRAL:	A17 T96 27
1.7. SECTOR CATASTRAL:	006523 - San Pedro De Los Robles
1.8. DESTINO ECONÓMICO:	Comercio En Corredor Com
1.9. FECHA VISITA:	07/12/2018

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1. PROPIETARIO:	No Aplica
2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°:	No Aplica
2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:	050C01228307

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	RT N° 51145 - IDU Fecha: 10/2018 suministrado por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
EDAD	Sistema integrado de información catastral (SIIC)
ÁREAS	RT N° 51145 - IDU Fecha: 10/2018 suministrado por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

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 AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2070
RT No 51145

DATO	FUENTE
INDEMNIZACIÓN	RT N! 51145 - IDU Fecha: 10/2018 suministrado por instituto de desarrollo urbano

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 AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2070
RT No 51145

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el sector San Pedro de los Robles (006523), el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- Por el norte: Con la CL 16D Bis, que lo separa del sector Guadual Fontibón (006407).
- Por el oriente: Con la KR 96B, que lo separa del sector Guadual Fontibón (006407).
- Por el occidente Con la Avenida Fontibón (KR 97A), que lo separa del sector Sabana Grande (006521).
- Por el sur: Con la Avenida Centenario (DG 16) que lo separa del sector Sabana Grande (006521).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial de condiciones socioeconómicas medio bajas, con comercio local especialmente por los corredores de la Avenida Fontibón (AK 97), la KR 96G y la Avenida Centenario (DG 16). En inmediaciones del sector se encuentra ubicado la estación de Policía de Fontibón, el SENA, el Hospital Fontibón E.S.E., Parque del Libro Fontibón y Estación De Bomberos Fontibón Alexander Marín Segura, entre otros.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente se considera media a pesar de ser un sector moderadamente consolidado, se presentan algunas construcciones nuevas mediante el sistema unifamiliar por autoconstrucción.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 006523 47, 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.

4.5. VIAS DE ACCESO

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

El sector se encuentra servido de buenas condiciones de acceso, las cuales están dadas por las siguientes vías: Avenida Centenario (DG 16), la cual corresponde a una eje vial de integración regional, además de la Avenida Fontibon (AK 97), estas vías presentan en general buen estado y permiten al acceso a diferentes rutas de transporte público.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta con cobertura completa de redes de servicios públicos domiciliarios (Acueducto-Alcantarillado-Energía-Alumbrado Público-Gas Natural).

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. Decreto 327 de 2004.
Área Actividad	Residencial
Tratamiento Urbanístico	Desarrollo
Sector Normativo	0
Subsector Uso	0
Subsector Edificabilidad	0
Altura Máxima	Resultante
Tipología Construcción	Continua
Índice Ocupación	0,28 para proyectos que se desarrolle por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal y 0,33 para proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos
Índice Construcción	Básico: 1. Máximo 2,75.
Aislamiento Lateral	No aplica
Antejardín	No aplica

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 AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2070
RT No 51145

5.1. USOS PRINCIPALES

Residencial-vivienda

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Equipamiento colectivo y recreativo de la escala zonal y vecinal. Servicios Urbanos básicos de escala zonal. Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. En edificaciones diseñadas y construidas para ese uso. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.
Comercio de escala zonal. En vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000m2 de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2000m2 de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto.

Comercio de escala vecinal. En locales de primer piso de edificaciones destinadas a ostros usos sin superar 500m2 de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto, o en establecimiento de comercio zonal, urbano y metropolitano. Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Servicios empresariales de escala zonal. Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Equipamientos colectivos y de recreativos de escala urbana. Sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. El plan de implantación podrá restringir la localización en vías de la malla vial local. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Mediante plan de implantación.

Comercio de escala metropolitana y urbana. Mediante plan de implantación. El comercio de escala metropolitana se podrá platear sobre los tramos de las vías V-0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo No 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con acceso por una vía local existente o proyectada. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. En manzana comercial de mínimo 1.5 Hs.

Servicio empresariales de escala urbana. Sobre vías de la malla vial local vehicular con

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

sección igual o superior a 18 mts, Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

Servicios personales de escala urbana. Sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble objeto de avalúo forma parte del desarrollo urbanístico San Pedro de Los Robles, legalizado mediante la Resolución 1126 de diciembre 18 de 1996 Por medio del cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados al interior del Perímetro Urbano del Distrito Capital, contenido en el plano urbanístico F272/4-01, sin embargo, se evidencia lo siguiente en el mismo acto administrativo:

"ARTÍCULO 2. EXCEPCIONES DE LOS PREDIOS A SER RECONOCIDOS. Se exceptúan de ser legalizadas, dentro de cada desarrollo, asentamiento o barrio, las zonas relacionadas en el artículo 3 del Decreto 689 de 1996, por encontrarse catalogadas dentro del primer nivel de zonificación de conformidad con lo dispuesto sobre el particular en los acuerdos 6 de 1990, 19 de 1994 y 22 de 1995, y demás normas concordantes o por estar localizadas en área de alto riesgo, según el mapa de zonificación de riesgo de INGEOMINAS.

PARAGRAFO: Las áreas descritas en los numerales 1,2,3,4 y 5 del mencionado artículo 3 del Decreto 689 de 1996 quedan precisadas den los respectivos planos urbanísticos o se identifican en el cuadro anexo N 1."

Por su parte, el Decreto Distrital 689 de 1996 Por el cual se ordena el reconocimiento oficial de unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados al interior del Perímetro Urbano del Distrito Capital, en el artículo 3 señala las excepciones:"3. Zonas de reserva para futuras afectaciones del plan vial arterial de la ciudad."

Por esta razón el inmueble objeto de avalúo pese a encontrarse plenamente identificado dentro de la Resolución 1126 de 1996, no se encuentra cobijado por los efectos de la legalización, dado que su relación en el acto administrativo corresponde específicamente a la exclusión del mismo, de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 3 del Decreto Distrital 689 de 1996 y, en esa medida, no se encuentra legalizado.

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

Por lo tanto se encuentra dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, en consecuencia aplica el Decreto 327 de 2004 por el cual "se reglamenta el tratamiento de desarrollo urbanístico en el D.C."

Lo contenido en aquí es un resumen que no es de carácter obligatorio y su utilización corresponde exclusivamente al solicitante. El concepto no sustituye los conceptos emitidos por las autoridades competentes para el efecto.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

Predio de 2 (dos) de altura con terraza, disposición medianera con uso residencial y comercial, sobre la DG 16 entre la KR 96H y KR 96J

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

- Norte: En 6,00 metros sobre propiedad particular
- Sur: En 6,00 metros sobre la DG 16
- Oriente: En 12,00 metros RT 51146
- Occidente: En 12,00 metros con RT 51144

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plano

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

6,00 metros sobre la DG 16

6.6. FONDO

12,00 metros

6.7. ÁREA TERRENO

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

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	72.00
ÁREA SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	**72.00**

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

Primer piso con 1 Local(es), 1 Baño(s), Segundo piso con 1 Habitación(es), 2 Cuarto(s), 1 Baño(s), Terraza con 1 Zona de ropas, 1 Enramada,

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Pilotes de concreto (Aparentemente).
ARMAZÓN	Vigas de hierro y concreto.
CUBIERTA	Placa de concreto.
FACHADA	Pañete y pintura.
MUROS	Primer piso con muros en Pañete, estuco y pintura. Segundo piso con muros en Pañete, estuco y pintura. Terraza con muros en Bloque a la vista.
DESCRIPCIÓN PISOS	Primer piso con pisos en Tableta Cerámica. Segundo piso con pisos en Tableta Cerámica. Terraza con pisos en Cemento afirmado.
CIELO RASO	Primer piso con cielo raso en Pañete, estuco y pintura. Segundo piso con cielo raso en Pañete, estuco y pintura. Terraza con Placa a la Vista

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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

INFORME TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2070
RT No 51145

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
COCINA	N/A
BAÑO	Primer piso con 1 baño(s). Baño Social. Con enchape en muros y pisos con tableta cerámica. Mobiliario sencillo. Segundo piso con 1 baño(s). Baño Social. Con enchape en muros y pisos con tableta cerámica. Mobiliario sencillo.
PUERTAS INTERNAS	Metálica
PUERTAS EXTERNAS	Metálica
VENTANERIA	Metálica
VETUSTEZ	25

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST.	EDAD (Años)
Construcción	142.40	25
Enramada	31.20	25

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No Aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
MURO	M2	8.84
TOTAL OTRAS CONSTRUCCIONES		**8.84**

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

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

terreno, 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 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.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el sector San Pedro de los Robles (006523) sobre la Avenida Centenario (DG 16) en la cual existe presencia de usos comerciales especializados en servicios automotrices, adicionalmente el inmueble cuenta con un área de terreno de 72 m2, además, se encuentra dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo. Se efectúo un análisis de ofertas comparables de la siguiente manera:

Se encontraron dos (2) ofertas sobre la Avenida Centenario en tratamiento de desarrollo, la primera se encuentra ubicada en la DG 16 116A 55 sector El Chanco 1 (006525) con un área de terreno en bruto de 20.413 m2 y un valor unitario de terreno aproximado de $2.138.448/m², la segunda se encuentra ubicada en la AC 17 123 04 sector El Carmen Fontibón (006413) con un área de terreno en bruto de 2.517 m2 y un valor unitario de terreno aproximado de

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

$2.383.000 /m²: Estos valores se toman como referencia para el valor de terreno en bruto sin embargo, se observa que los datos no son comparables debido a sus área con el predio objeto de avalúo.

Dada la escasa información de predios comparables en el sector, se procedió a analizar un sector semejante, que se denominara zona reflejo. Para definir esta zona se consultaron las Zonas Homogéneas Físicas vigentes, conforme lo establece el Artículo 7 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

"Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas."

El sector analizado corresponde al sector Vergel Occidental (006514) en la localidad de Kennedy, el cual presenta una clasificación socioeconómica predominantemente de estrato 2 y presenta uso comercial especializado en servicios automotrices sobre la Avenida Alsacia (AC 12), en este sector se encontraron diez (10) ofertas, las tres primeras ubicadas sobre la Avenida Alsacia (AC12) en la AC 12 81A 03, AC 12 81B 04 y AC 12 81D 45, estas arrojan un valor promedio unitario de terreno aproximado de $3.208.000/m².

.

Las otras siete están ubicadas en KR 82B 11A 50, KR 81A 14A 29, KR 81B 8D 20, KR 81D 11B 24, CL 11B BIS 80B 2Las otras siete están ubicadas en KR 82B 11A 50, KR 81A 14A 29, KR 81B 8D 20, KR 81D 11B 24, CL 11B BIS 80B 27, KR 82B 11A 15 y CL 13D 82B 05, estas presentan usos comerciales de escala vecinal y arrojan un valor unitario de terreno aproximado de $3.037.000/m². Con estos datos se obtiene una relación de valor entre el suelo comercial de escala vecinal y el suelo comercial especializado de 1,06, es decir, que el terreno sobre corredores de comercio especializado equivale a 1,06 veces el terreno sobre vías de comercio vecinal.

Por otra parte, se encontraron cinco (5) ofertas de predios comparables, con la (AK 97) vía de comercio vecinal en el sector San Pedro de los Robles (006523), estas ofertas están

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

ubicadas en AK 106 19 44 sector Centro Fontibón (006410), CL 18 108 46 sector Belén Fontibón (006409), KR 111A 16I 75 sector El Carmen Fontibón (06408), AK 97 16D 50 y KR 97A 16G 24 estas dos se encuentran en el sector Guadual Fontibón (006407), cuatro de ellas se encuentran sobre corredor comercial vecinal y la quinta oferta se encuentra sobre vía interna del sector, sobre el cual hay presencia mayormente de usos residenciales, pero que comparte características comparables.

.

DIRECCION	BARRIO	TIPO	VL. PEDIDO	VL. NEGOCIADO	% NEG	ÁREA TERR m2	VL. TERR m2
AK 97 16D 50	GUADUAL FONTIBON	CASA	$380,000,000.00	$370,000,000.00	2.63%	72.00	$2,783,000.00
KR 97A 16G 24	GUADUAL FONTIBON	CASA	$270,000,000.00	$270,000,000.00	0.00%	82.60	$2,474,000.00
CL 18 108 46	BELEN FONTIBON	LOTE	$410,000,000.00	$410,000,000.00	0.00%	156.50	$2,628,000.00
AK 106 19 44	CENTRO FONTIBON	CASA	$550,000,000.00	$550,000,000.00	0.00%	176.70	$2,725,000.00
KR 111A 16I 75	EL CARMEN FONTIBON	LOTE	$600,000,000.00	$540,000,000.00	10.00%	147.50	$2,925,000.00

PROMEDIO	**2707000**
DESVIACION ESTANDAR	**168933.42**
COEFICIENTE DE VARIACION	**6.24%**
LIMITE SUPERIOR	**2875933.42**
LIMITE INFERIOR	**2538066.58**
COEFICIENTE SIMETRIA	**1.38%**

Se realiza el análisis estadístico respectivo del cual se obtiene un valor promedio unitario de terreno aproximado de $2.707.000/m² con un límite superior aproximado $2.876.000/m², con un límite inferior aproximado $2.538.000/m² y un coeficiente de variación de 6.24%. Con base en lo anterior se observa que para las zonas con presencia de usos de comercio y servicios de escala local y vecinal en los sectores analizados el valor unitario de terreno en promedio es del orden de $2.700.000 hasta $3.000.000/m² aproximadamente, observándose además que los valores obtenidos son similares.

Por lo anteriormente expuesto, teniendo en cuenta que las características físicas de los sectores analizados (San Pedro de los Robles (006523) y Vergel Occidental (006514)) son semejantes y que los valores obtenidos para las zonas con presencia de usos de comercio y servicios de escala local y vecinal también son semejantes, el valor estimado para el terreno útil es de $3.210.000/m², este valor corresponde al promedio observado sobre la Avenida Alsacia (AC 12), además es superior al valor observado de las ofertas comparables con la (AK 97) y es superior a las dos ofertas sobre la vía centenario de predios con mayor área.

Dado que el predio objeto de avalúo se encuentra en tratamiento de desarrollo, se debe calcular el área de terreno útil partiendo del área de terreno bruto de 72 m2 del 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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

a esta área se le calcula el 25% para cesiones públicas para parques y equipamientos de acuerdo con el artículo 12 del decreto 327 de 2004.

"ARTÍCULO 12. PROPORCIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas."

Esta cesión equivale a 18 m2, esta área es menor a la permitida para cesión descrita en el Artículo 14 del decreto 327 de 2004.

"ARTÍCULO 14 CONDICIONES GENERALES PARA LA CESIÓN DE ÁREAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Parágrafo 2: En el tratamiento de desarrollo, las cesiones públicas para parques de bolsillo tendrán un área mínima de 1,000 metros y se exceptúan de la exigencia de acceso desde una vía pública vehicular, caso en el cual, el acceso público deberá preverse desde vías peatonales u otros elementos constitutivos del sistema de espacio público construido."

Por esta razón se calcula la compensación de dinero de acuerdo al Artículo 1 del decreto 328 de 2013

"Artículo 1°. - Modificar el artículo 11 del Decreto Distrital 323 de 2004, el cual quedará de la siguiente forma: ARTÍCULO 11°. - COMPENSACIÓN EN DINERO POR CONCEPTO CDE CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Las cesiones públicas para parques y equipamientos pueden ser trasladadas o compensadas en dinero siempre que el área a ceder sea igualo inferior a 2000 m2. Para determinar el valor a compensar por concepto de cesiones públicas para parques y equipamientos, el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD) aplicará la siguiente fórmula:

$V= (V1 + VU)*AC$

Dónde:

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

V = Valor a compensar.
V1 = Valor catastral del mts2 de suelo.
VU = Valor del urbanismo por metro cuadrado de área útil del proyecto
AC = Área de cesión pública para parques y equipamientos.

.
Para el valor del urbanismo (VU), se asumirá un valor único de ciento dos mil trescientos cincuenta y tres pesos ($102,353) para el año 2013, el cual se actualizará a partir del 1 de febrero de cada año, de acuerdo con la variación del IPC."

Siendo V1= $1.350.000/m2, AC= 18 m2 y el VU se calcula actualizado el valor del urbanismos de 2013 con los siguientes IPC para 2014 de 3,66%, 2015 de 6,77%, 2015 de 5,75%, 2017 de 4,09% y 2018 de 4,12%, siendo el VU= $130.086,54/m2 para noviembre de 2018. De esta manera Valor a compensar es de $26.641.557.

Dado que este predio se encuentra dentro del trazado vial entregado por el IDU, no se le realizó descuento de control ambiental teniendo en cuenta el artículo 181 decreto 190 de 2004, pues este aplica para las áreas al lado de las vías arteriales.

"Artículo 181. Áreas de control ambiental o de aislamiento (artículo 162 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 140 del Decreto 469 de 2003). Son franjas de cesión gratuita y no edificables que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener, como mínimo, 10 metros de ancho a cada lado de las vías."

Se calcularon los costos indirectos de urbanismo como lo son el cargo fijo de la licencia $348.815,18, el de urbanismo $100.368,44 y los gastos notariales de $2.075.040,00 valores calculados de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, dando un valor total de costos indirectos de $2.524.224.

Finalmente, al valor total del lote en bruto que se calculó multiplicando el área del predio por el valor de $3.210.000/m², que dio como resultado $231.120.000, a este se le restan los costos indirectos y las cesiones para obtener el valor del lote útil aproximado de $201.954.219 y este se dividió por el total del lote, adoptando de esta manera el valor aproximado de

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

$2.805.000/m².

.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.
Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini.

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

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

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)
Construcción	142.40	25	100	25.00%	2	17.76%	$174,048.00	$980,000.00	$806,000.00
Enramada	31.20	25	35	71.43%	2.5	64.30%	$86,805.00	$135,000.00	$48,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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.

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), la depreciación aplicada corresponde al método del Factor de Heidecke por estado de conservación. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.
Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

1,00 Nuevo, no requiere reparación
2,00 Requiere reparaciones de poca importancia
3,00 Necesita reparaciones sencillas
4,00 Necesita importantes reparaciones
5,00 Para demolición

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

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN ($/m2)	VALOR REPOSICIÓN ($/m2)	VALOR ADOPTADO ($/m2)
MURO	M2	2	2.52%	$5,720.40	$227,000.00	$221,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

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.

Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo la disponibilidad de transporte público que permite conectividad con el resto de la ciudad.

La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

Las características particulares del predio objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

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 AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2070
RT No 51145

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

Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

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

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

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 AVALÚOS COMERCIALES N° 2018 - 2070
RT No 51145

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: DG 16 96H 18 CHIP: AAA0140ZSMS

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
AREA TERRENO	m2	72.00	$2,805,000	$201,960,000
CONSTRUCCIÓN	m2	142.40	$806,000	$114,774,400
ENRAMADA	m2	31.20	$48,000	$1,497,600
MURO	m2	8.84	$221,000	$1,953,640
AVALÚO TOTAL				**$320,185,640**

SON: TRESCIENTOS VEINTE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 29 de Diciembre de 2018

Elaborado por:

ALEJANDRA BARONA SANCHEZ
PROFESIONAL AVALUADOR

Vo.Bo. **ELMER ALVEIRO CAICEDO PAEZ**
Profesional Control de Calidad

Anexos:

1. Registro Fotográfico
2. Tipología Constructiva o Presupuesto
3. Análisis de Mercado
4. Informe Indemnización

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

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

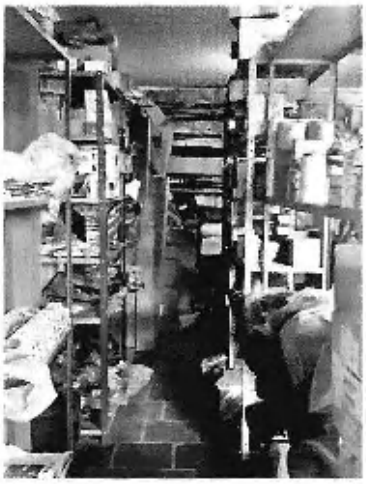
REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	Nomenclatura	
2018-1543314	DG 16 96H 18	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006523470300000000	SAN PEDRO DE LOS ROBLES	07-DEC-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2018 - 2070	ADQUISICIÓN TOTAL	51145

Fachada

Entorno

Entorno



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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	Nomenclatura	
2018-1543314	DG 16 96H 18	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006523470300000000	SAN PEDRO DE LOS ROBLES	07-DEC-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2018 - 2070	ADQUISICIÓN TOTAL	51145

Local

Baño

Cocineta

Cuarto Almacenamiento

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	Nomenclatura	
2018-1543314	DG 16 96H 18	
Código Sector	**Barrio**	**Fecha Visita**
00652347030000000	SAN PEDRO DE LOS ROBLES	07-DEC-18
Número Avalúo	**Tipo Avalúo**	**RT**
2018 - 2070	ADQUISICIÓN TOTAL	51145

Cuarto Almacenamiento

Sala comedor

Baño

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

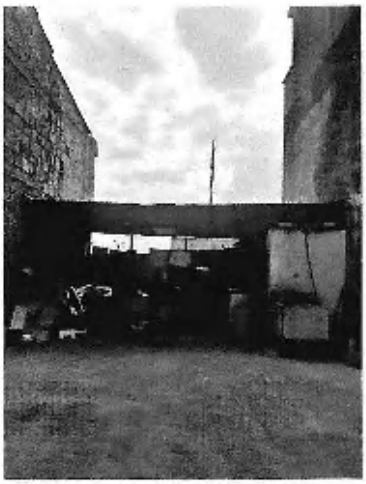
BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	Nomenclatura	
2018-1543314	DG 16 96H 18	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita
006523470300000000	SAN PEDRO DE LOS ROBLES	07-DEC-18
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT
2018 - 2070	ADQUISICIÓN TOTAL	51145

Escaleras



Enramada

Zona de ropas

Terraza

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 DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 2070

RT N° 51145

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	AK 97 16D 50	$380,000,000	2.63%	$370,000,000	72.00	$2,783,000	221.40	$766,000	3103423701	
2	CASA	AC 12 81D 45	$640,000,000	6.25%	$600,000,000	93.20	$3,166,094	277.20	$1,100,000	3214524848	
3	CASA	KR 97A 16G 24	$270,000,000	0.00%	$270,000,000	82.60	$2,474,000	120.00	$547,000	3108185014	
4	LOTE	CL 18 108 46	$410,000,000	0.00%	$410,000,000	156.50	$2,628,000	0.00	$	3195553979	
5	CASA	AK 106 19 44	$550,000,000	0.00%	$550,000,000	176.70	$2,725,000	160.50	$427,000	3106791720	
6	LOTE	AC 17 123 04	$6,262,500,000	4.19%	$6,000,000,000	2517.00	$2,383,790	0.00	$	3108161914	
7	LOTE	KR 111A 16H 75	$600,000,000	10.00%	$540,000,000	147.50	$2,925,000	124.80	$870,000	3134587864	
8	CASA	KR 82B 11A 50	$480,000,000	4.17%	$460,000,000	84.00	$2,683,000	172.00	$1,364,000	6130770	
9	CASA	KR 81A 14A 29	$600,000,000	10.00%	$540,000,000	72.00	$3,698,000	214.83	$1,274,000	3114477382	

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

24

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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018 - 2070

RT N° 51145

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	KR 81E SD 22	$265,000,000	7.55%	$245,000,000	72.00	$3,210,000	72.00	$192,000	3132261168	
11	CASA	KR 81D 11B 34	$380,000,000	7.89%	$350,000,000	72.00	$2,573,000	123.50	$1,158,000	3123586610	
12	CASA	CL 11B BIS 80B 27	$560,000,000	5.30%	$625,000,000	72.00	$2,507,000	311.40	$1,335,000	3115735185	
13	CASA	KR 82B 31A 15	$390,000,000	5.26%	$550,000,000	72.00	$7,911,000	147.50	$970,000	3138530763	
14	CASA	AC 12 81A 07	$550,000,000	9.23%	$500,000,000	102.60	$3,436,000	205.10	$1,158,000	7123441810	
15	CASA	AC 12 81B 04	$640,000,000	5.25%	$620,000,000	72.30	$3,222,000	305.20	$1,215,000	3024387180	
16	CASA	CL 101 82B 05	$540,000,000	7.41%	$520,000,000	72.00	$2,680,000	259.37	$1,128,000	3222251660	
17	CASA	DG 16 116A 55	$57,000,000,000	0.01%	$57,000,000,000	20613.00	$2,154,448	9795.00	$1,365,000	3202579224	

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

Enramada

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	$ 194.600,00
2,00	CIMIENTACIÓN	$ -
3,00	CONCRETO	$ -
4,00	MAMPOSTERÍA	$ -
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ -
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	$ -
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	$ -
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	$ -
9,00	CUBIERTA	$ 3.308.514,00
10,00	PISOS Y ACABADOS	$ -
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	$ -
12,00	CARPINTERÍA MADERA	$ 153.000,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ -
14,00	VIDRIOS	$ -
15,00	PINTURA	$ -
16,00	CERRAJERÍA	$ -
17,00	EXTERIORES	$ -
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	$ 341.055,32
19,00	PERSONAL	$ 1.412.501,25
Total presupuesto		$ 5.409.670,57
M2 costo directo		$ 135.241,76
M2 costo indirecto	0%	$ -
Valor total m2		$ 135.241,76
Valor total m2 redondeado		$ 135.000,00

Muro perimetral

Presupuesto de Obra por Capítulos			
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo	
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$	116.966,50
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$	803.544,68
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$	-
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$	-
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$	3.538.082,00
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$	-
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$	-
8,00	INSTALACIONES DE GAS	$	-
9,00	CUBIERTAS	$	-
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$	-
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$	-
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$	-
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$	-
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$	-
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$	-
16,00	CERRAJERIA	$	-
17,00	EXTERIORES	$	-
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$	3.477,50
19,00	PERSONAL DE OBRA	$	-
Valor total costo directo		$	4.462.070,68
Valor metro costo directo		$	202.821,39
Valor metro costo indirecto 12%		$	24.338,57
Valor metro costo directo + indirecto		$	227.159,96
Costo total redondeado sugerido		$	227.000,00

Vivienda en Tipo 3, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco, y la Cubierta en placa.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	$ 6.072.106,47
2,00	CIMIENTACIÓN	$ 8.624.765,09
3,00	CONCRETO	$ 40.234.669,55
4,00	MAMPOSTERÍA	$ 20.341.424,98
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 2.756.260,27
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	$ 2.971.441,50
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	$ 13.105.088,67
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	$ 5.153.911,18
9,00	CUBIERTA	$ 7.408.827,50
10,00	PISOS Y ACABADOS	$ 21.415.448,53
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	$ 4.424.412,50
12,00	CARPINTERÍA MADERA	$ 4.368.153,20
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 2.079.517,63
14,00	VIDRIOS	$ 195.246,24
15,00	PINTURA	$ 3.921.988,20
16,00	CERRAJERÍA	$ 565.578,00
17,00	EXTERIORES	$ 9.920.925,28
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	$ 8.176.582,99
19,00	PERSONAL	$ -
Total presupuesto		$ 161.736.347,77
M2 costo directo		$ 980.220,29
M2 costo indirecto	0%	$ -
Valor total m2		$ 980.220,29
Valor total m2 redondeado		$ 980.000,00

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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-2070
RT 51145- IDU

12. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	DG 16 96H 18	CHIP	AAA0140ZSMS
Registro Topográfico	51145	Código Sector	006523 47 03 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno con construcción	Matricula Inmobiliaria	050C01228307

2. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Subtotal ($)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	$ 10.500.696
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	$ 351.675
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	$ 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	$ 10.852.371

3. LUCRO CESANTE	
3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparceria)	$ 0
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas	$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE	$ 0

4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	$ 10.852.371
Son:	DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UNO 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 UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 29 de diciembre de 2018

Elaborado por:

ALEJANDRA BARONA SANCHEZ
Profesional Avaluador

VoBo. Control de Calidad: Elmer Alveiro Caicedo Paez

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

13. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	**$ 320.185.640**
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	**$ 320.185.640**
LUCRO CESANTE	**$ 0**
DAÑO EMERGENTE	**$ 10.852.371**
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	**$ 10.852.371**
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**$ 331.038.011**
Son: TRESCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES TREINTA Y OCHO MIL ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES: 0	

Fecha: 29 de diciembre de 2018

P.P.

CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONOMICA

VoBo. Control de Calidad: Elmer Alveiro Caicedo Paez

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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-2070
RT 51145- IDU

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

Dirección	DG 16 96H 18		
Chip	AAA0140ZSMS	Registro Topográfico	51145
Avalúo Comercial		$ 320.185.640	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO				
ÍTEM		**Cantidad**	**Valor Unitario**	**Subtotal**
ESCRITURACIÓN				
Retención en la Fuente (1%)				$ 0
Gastos Notariales (3x1000)				$ 960.557
IVA Gastos Notariales (19%)				$ 182.506
Copias (12 paginas)		12	$ 3.600	$ 43.200
IVA Copias (19%)				$ 8.208
No de Copias		3		$ 154.224
Recaudo a Terceros				$ 32.000
Gastos Escrituración				$ 1.329.287
Porcentaje a aplicar 100%				$ 1.993.931
Total Gastos de Escrituración				$ 1.993.931
REGISTRO				
Gastos de registro		0,75%		$ 2.401.392
Sistematización y Conservación documental			2%	$ 48.028
Porcentaje a aplicar 100%		150%		$ 3.674.130
Total Gastos Registro				$ 3.674.130
BENEFICENCIA				
Gastos de beneficiencia (1,0%)				$ 3.201.856
Porcentaje a aplicar 100%		150%		$ 4.802.785
Costos Administrativos		150%	$ 19.900	$ 29.850
Total Gastos Beneficencia				$ 4.832.635
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO				$ 10.500.696

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 Articulo 67, parágrafo 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	1	$ 153.095,00	$ 153.095
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 anden y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Anden en concreto o tableta.	1	$ 198.580,00	$ 198.580
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	$ 418.420,00	$ 0
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				$ 351.675

Nota:

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

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

Dirección	DG 16 96H 18		
Chip	AAA0140ZSMS	Registro Topográfico	51145

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616	1		0
		1		$ 0
		1		$ 0
		1		$ 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
				$ 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	$ 0	$ 0,00	0	$ 0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				$ 0

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 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.

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-2070
RT 51145- IDU

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

Dirección	DG 16 96H 18		
Chip	AAA0140ZSMS	Registro Topográfico	51145

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO

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
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO				$ 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
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				$ 0

Fuente: Presupuesto aportado por el IDU mediante oficio DTDP 20173251341011 (UAECD 2017ER28123) del 05 de diciembre de 2017, realizado por el Ing. Juan Guillermo Jiménez y la Ing. Adriana Yadith Velásquez Ortiz.

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

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	DG 16 96H 18		
Chip	AAA0140ZSMS	Registro Topográfico	51145

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
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: 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