


<b>FORMATO</b>			
<b>LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS</b>			
<b>CÓDIGO</b> FO-GP-18	<b>PROCESO</b> GESTIÓN PREDIAL	<b>VERSIÓN</b> 2.0	

Nombre del funcionario que realiza la verificación: JAIRO GUIOVANNI MORA ALVARADO

Empresa Contratista: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL


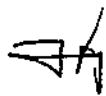
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: 51856

Fecha: 16-sep-19

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

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 dónde 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	Método de avalúo según resolución 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 estadísticos 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	Estimación del coeficiente de asimetría	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	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL*	2.0		
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 evaluador actuante.	X		
<b>OBSERVACIONES</b>				
<p>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC </p>				
<p>Fecha solicitud revisión: <u>  n/a  </u></p> <p>Fecha recibo revisión: <u>  n/a  </u></p> <p>Fecha solicitud impugnación: <u>  n/a  </u></p> <p>Fecha recibo impugnación: <u>  n/a  </u></p>				



UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 03-09-2019 12:03:56  
 Al Contestar Cite Este Nr.:2019EE46043 Fol:1 Anex:1  
 ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
 DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO  
 ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avalúo RT. 51856 Rad.UAEDD. Proyecto Troncal  
 OBS: Rad.20193250798591 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2019-1250

Bogotá D.C.

Doctor(a)  
**MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO**  
 Directora Técnica de Predios  
 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO  
 Calle 22 N° 6 - 27  
 Bogotá D.C.  
 Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial


Referencia: Proyecto Troncal Avenida Centenario (AV AC 13) Contrato 1548-2018

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1548-2018 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
51856	2019-1250	2019-825607	DG 16A 96G 67	2019ER20575

Cordialmente,

  
**CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA**  
 Subgerente Información Económica  
[cgomez@catastrobogota.gov.co](mailto:cgomez@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: Andrea Del Rosario Reyes Gutierrez / SIE  
 Revisó: Diana Paola Saavedra Rojas / SIE  
 Anexo: 1 carpeta



No. 20196261088412 de 08/09/2019 10:50 a.m.  
 Remite: (OEM) UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO  
 Dep.: Dirección Técnica de Predios  
 Anexos: 1 CARPETA  
 Novedad:

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
 Tel: 2347600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



08-01-FR-01  
 V.9

**BOGOTÁ  
 MEJOR  
 PARA TODOS**

3040311

ANEXO: 24 Folios



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

**2019 - 1250**

**RT No. 51856**

**DIRECCION INMUEBLE  
DG 16A 96G 67**

**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)

05-01-FR-07  
V.8

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250 RT No 51856

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO  
1.2. RADICACIÓN: 2019 825607  
1.3. TIPO DE AVALUO: Adquisición Total  
1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA  
1.5. CHIP: AAA0140ZUDM  
1.6. CEDULA CATASTRAL: A17 T95 4  
1.7. SECTOR CATASTRAL: 006523 - SAN PEDRO DE LOS ROBLES  
1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio Puntual  
1.9. FECHA VISITA: 12/08/2019

### 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No Aplica  
2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica  
2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01228313

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
AREAS	Registro topográfico No. 51856 de julio 2019
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2019 - 825607

2



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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250 RT No 51856

DATO	FUENTE
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
LINDEROS	Registro topográfico No. 51856 de julio 2019

### 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 48, 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.



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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250 RT No 51856

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

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 cje 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 75 - Fontibón 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-01-3C
Tratamiento Urbanístico	Actualización
Modalidad	No Aplica
Área Actividad	Residencial
Zona	Zona residencial neta.
Sector Normativo	0
Subsector Uso	No aplica
Subsector Edificabilidad	No aplica

4



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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250 RT No 51856

Altura Máxima	3 pisos
Tipología Construcción	Continua
Índice Ocupación	Resultante
Índice Construcción	Resultante
Antejardín	Se exigen a los predios localizados en los costados de manzana en los cuales se haya previsto antejardín por lo menos en un 40%.
Aislamiento Lateral	No se exige. Aislamiento posterior 3,00 m., a partir del nivel del terreno.

### 5.1. USOS PRINCIPALES

Uso de Vivienda Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento

### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio de cobertura Local I-A y I-E y Zonal II-A, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El Comercio zonal II-A se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio de llenado se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

No describe.

### 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, contenido en el plano urbanístico F272/4-01.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5





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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250 RT No 51856

### 6.1. UBICACIÓN

El inmueble se localiza en disposición medianera en la manzana catastral 006523 48, predio 24, sobre la Diagonal 16A (DG 16A).

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

- Norte: En 6,00 m, con la Diagonal 16A (DG16A)
- Sur: En 6,00 m, con predio RT 51151
- Oriente: En 12,00 m con predio RT 51857
- Occidente: En 12,00 m, con predio RT 51855

### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

### 6.5. FRENTE

En 6,00 con la Diagonal 16A (DG 16A)

### 6.6. FONDO

Promedio: 12,00 m

### 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )
ÁREA RESERVA VIAL	72.00
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	72.00

### 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

6



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250**  
**RT No 51856**

**7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN**

**7.1. DESCRIPCIÓN**

Bodega comparte englobe fisico RT 51856, 51151, corresponde área cubierta para taller vehículos.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Para cerramiento muro
ARMAZÓN	en Columnas, vigas en muro cerramiento, apoyos en tubulares para estructura de cubierta,
CUBIERTA	En teja de zinc sobre cerchas metálicas
FACHADA	En ladrillo bloque pintado, sin puertas ni ventanas, el acceso es por RT 51151, Av. centenario.
MUROS	En fachada
DESCRIPCIÓN PISOS	Sin acabado, en tierra.
CIELO RASO	No presenta.
COCINA	No presenta.
BAÑO	No presenta.
PUERTAS INTERNAS	no presenta.
PUERTAS EXTERNAS	No presenta.
VENTANERÍA	No presenta
ENTREPISO	No presenta
VETUSTEZ	Construcción: 9 años y enramada: 1 año
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

**7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN**

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
CONSTRUCCIÓN	9	60.00	60.00

7



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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250 RT No 51856

ENRAMADA	1	12.00	12.00
----------	---	-------	-------

### 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 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

No aplica

8



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250**  
**RT No 51856**

**9. AVALÚO**

**9.1. VALOR DEL TERRENO**

Para la determinación del valor de m2 se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

Las ofertas tenidas en cuenta, se encuentran en los sectores de Centro Fontibón (006410), Belén Fontibón (006409), El Carmen Fontibón (06408) y Guadual Fontibón (006407), este último siendo el sector aledaño por el costado norte del sector en el que se encuentra el predio objeto de avalúo, por lo cual sus características físicas, urbanísticas, su ubicación y uso lo hacen totalmente comparable con el predio objeto de avalúo.

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	AREA CONST m2	VALOR CONST m2	AREA TERR m2	VALOR TERR m2
KR 96J 16D 05	\$320,000,000.00	\$311,136,000.00	2.77%	154.8	\$875,702.52	72.00	\$2,438,572.92
AK 97 16D 50	\$380,000,000.00	\$370,000,000.00	2.63%	221.4	\$762,422.88	72.00	\$2,794,438.53
KR 111A 16I 75	\$600,000,000.00	\$540,000,000.00	10.00%	124.8	\$875,336.00	147.50	\$2,920,393.68
CL 18 108 46	\$410,000,000.00	\$410,000,000.00	0.00%	0	\$0.00	156.30	\$2,628,000.00
AK 106 19 44	\$550,000,000.00	\$550,000,000.00	0.00%	160.5	\$430,119.40	176.70	\$2,721,934.56

Ver anexo de Metodología de comparación de mercado donde se encuentra el detalle de las ofertas

PROMEDIO	\$2,700,667.94
DESVIACION ESTANDAR	\$181,313.97
COEFICIENTE DE VARIACION	6.71%
LIMITE SUPERIOR	\$2,881,981.91
LIMITE INFERIOR	\$2,519,353.97
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1.45

Teniendo en cuenta la baja oferta encontrada y con base al estudio de mercado realizado, que cuenta con ofertas frente a corredor comercial de escala vecinal y adicional se incluye una oferta sobre vía interna, se tiene que el sector es homogéneo en cuanto a las características que presenta, diferenciando las ofertas únicamente por su vía de acceso, siendo para este caso vías pavimentadas internas en buen estado de conservación, y por tanto para predios con frente a vías internas, se adopta un valor que tiende al límite inferior, valor de \$2.539.000/m<sup>2</sup>.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250 RT No 51856

### 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".

Dadas las características de la construcción y las edades diferentes en cada piso, se aplican tipologías acorde a cada unidad así:

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250 RT No 51856

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

TIPO CONSTRUCCION	AREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACION	DEPRECIACION (%)	VALOR DEPRECIACION (\$/m2)	VALOR REPOSICION (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
CONSTRUCCION	60.00	9	100	9.00%	2	7.31%	\$38,450.60	\$526,000.00	\$488,000.00
ENRAMADA	12.00	1	35	2.86%	2	3.97%	\$5,359.50	\$135,000.00	\$130,000.00

### 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

## 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.

11



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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250 RT No 51856

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.

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.



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

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250**  
**RT No 51856**

**11. RESULTADO DEL AVALÚO**

Dirección: DG 16A 96G 67

CHIP: AAA0140ZUDM

ITEM	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
AREA DE TERRENO	M2	72.00	\$2,539,000	\$182,808,000
ENRAMADA	M2	12.00	\$130,000	\$1,560,000
CONSTRUCCIÓN	M2	60.00	\$488,000	\$29,280,000
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$213,648,000</b>


**SON: DOSCIENTOS TRECE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE.**

PLAN PARCIAL: SI  NO  PARCIAL DE PREDIO: SI  NO

VALOR TOTAL DEL PREDIO: \$213,648,000

FECHA: 28 de Agosto de 2019

Elaborado por:

  
**WILSON BENITEZ CORREA**  
PROFESIONAL AVALUADOR

Revisó **DIANA PAOLA SAAVEDRA ROJAS**

Anexos:

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



### REGISTRO FOTOGRÁFICO



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

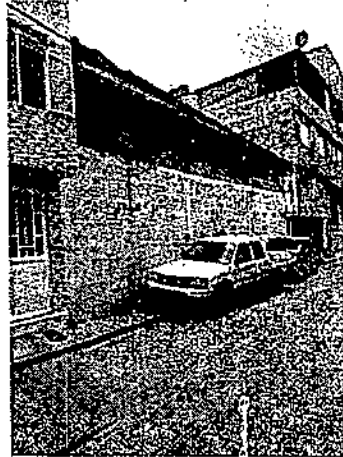
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

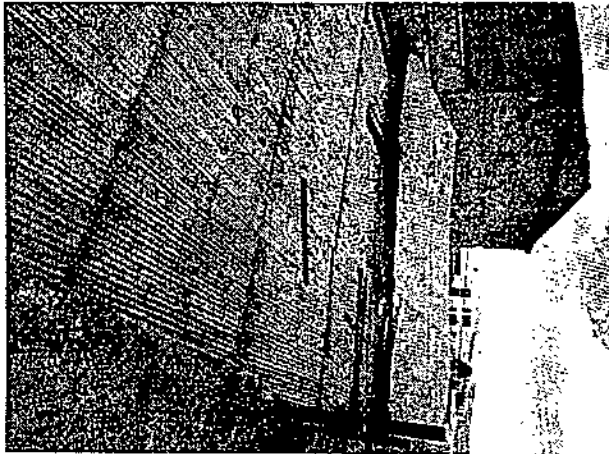
Radicación		Nomenclatura	
2019-825607	DG 16A 96G 67		
Código Sector		Barrio	Fecha Visita
006523482400000000	SAN PEDRO DE LOS ROBLES		12-AUG-19
Número Avalúo		Tipo Avalúo	RT
2019 - 1250	ADQUISICIÓN TOTAL		51856



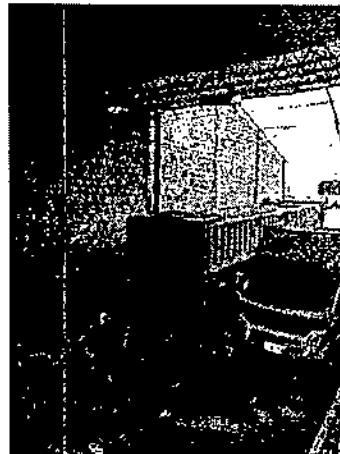
Entorno



Fachada conjunta RT 51855 y RT 51856



Cubierta



Bodega vista al fondo

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		Fecha Visita
2019-825607	DG 16A 96G 67		12-AUG-19
Código Sector	Barrio		
006523482400000000	SAN PEDRO DE LOS ROBLES		
Número Avalúo	Tipo Avalúo		
2019 - 1250	ADQUISICIÓN TOTAL	RT	
		51856	



Bodega otra vista



Predio RT 51151, se comparte enramada

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.  
NACIONAL  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

# INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250

RT N° 51856

## Estudio de Mercado

Nº	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VL. PERCIBO	% IZM	VL. DEPUTADO	AR. TERRE. DADO	VL. TERRE. M2	AR. CONST. 040	VL. CONST. M2	TEL. PACTE	FOTOGRAFÍA
1	CASA	AL 97 101 30	\$118.000.000	2.5%	\$472.000.000	72.00	\$6.555.555.56	221.40	\$762.422.143	3102037041	
2	CASA	AR 91A 100 24	\$100.000.000	2.0%	\$500.000.000	82.00	\$6.097.561.90	170.00	\$358.680.353	31020971	
3	LOTIF	EL 18 100 95	\$400.000.000	0.00%	\$400.000.000	150.00	\$2.666.666.67	0.00	0	3104029344	
4	CASA	AL 108 19 44	\$100.000.000	0.00%	\$100.000.000	75.00	\$1.333.333.33	100.00	\$1.333.333.33	3104033325	
5	LOTIF	AR 111A 104 75	\$400.000.000	0.00%	\$400.000.000	100.00	\$4.000.000.00	0.00	0	3104040012	
6	CASA	AR 94 100 01	\$120.000.000	2.5%	\$480.000.000	70.00	\$6.857.142.86	150.00	\$457.142.857	3102033332	

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**

05-01-RR-07  
V.1

14

**ANEXO TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN**  
**RT N° 51856 – INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

**ENRAMADA**

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 194,600.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 3,308,514.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	CARPINTERÍA MADERA	\$ 153,000.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MÁQUINARIA	\$ 341,055.32
19	PERSONAL	\$ 1,412,501.24
<b>Total Presupuesto</b>		\$ 5,409,670.56
<b>M2 Costo directo</b>		\$ 135,241.76
<b>M2 Costo indirecto</b>		\$ 0.00
<b>Valor Total M2</b>		\$ 135,241.76
<b>Valor Total M2 redondeado</b>		\$ 135,000.00

**PRESUPUESTO**

Bodega con área DE 72 m2, armazón en estructura metálica (Vigas y Columnas) sin acabado de piso , muro fachada en ladrillo bloque, cubierta de cercha liviana con teja de zinc o fibro cemento, con altura doble.

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 1.708.086,55
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 747.181,40
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.791.869,80
4,00	CONCRETO	\$ 1.641.937,91
5,00	MAMPOSTERÍA	\$ 2.793.716,72
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2.193.293,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 3.459.357,00
8,00	CUBIERTA	\$ 8.696.892,00
9,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 285.904,00
10,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 735.644,00
11,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 562.106,00
12,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 3.597.792,80
13,00	VIDRIOS	\$ 94.557,00
14,00	PINTURA	\$ 365.464,23
15,00	CERRAJERÍA	\$ 370.343,00
16,00	EXTERIORES	\$ -
17,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 877.891,92
18,00	PERSONAL	\$ 5.924.939,33
Total presupuesto		\$ 37.846.976,66
M2 costo directo		\$ 525.652,45
M2 costo indirecto		\$ -
Valor total m2		\$ 525.652,45
Valor total m2 redondeado		\$ 526.000,00



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250  
RT N° 51856 - INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Dirección	DG 16A 96G 67		
CHIP	AAA0140ZUDM	Registro Topográfico	51856

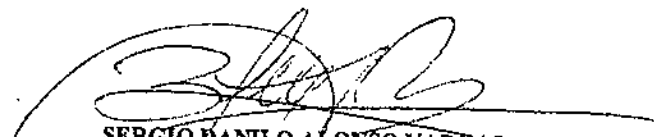
AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	DG 16A 96G 67	CHIP	AAA0140ZUDM
Registro Topográfico	51856	Código Sector	006523 48 24 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050C01228313
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$7,101,502
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			\$185,500
2.7 - Gastos por Trámites (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			\$7,287,002
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$7,287,002
SON: SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOS PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES:			

*Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, por lo tanto, la UAECDD no se hace responsable por la veracidad y contenida de estos frente a la realidad.*

FECHA: 29 de Agosto de 2019

Elaborado por:

  
SERGIO DANILLO ALONSO VARGAS  
PROFESIONAL AVALUADOR

SANDRA PAOLA MUÑETON BUSA  
Profesional de Control de Calidad

Vo. Bo.

Dirección	DG 16A 96G 67		
CHIP	AAA0140ZUDM	Registro Topográfico	51856

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$213,648,000
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$213,648,000</b>
DAÑO EMERGENTE	\$7,287,002
LUCRO CESANTE	\$0
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$7,287,002</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$220,935,002</b>
SON: DOSCIENTOS VEINTE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOS PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 29 de Agosto de 2019



CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA  
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

SANDRA PAOLA MUÑETON BUSA

Vo. Bo.

Profesional de Control de Calidad

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



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

RT N° 51856 – INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Dirección	DG 16A 96G 67		
CHIP	AAA0140ZUDM	Registro Topográfico	51856

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

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$640,944
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$121,779
Copias (12 paginas)	12	\$3,600	\$43,200
IVA Copias (19%)	19%		\$8,208
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$154,224
Recaudo a Terceros			\$26,600
Gastos Escrituración			\$943,547
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,415,321
Total Gastos de Escrituración			\$1,415,321
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.75%		\$1,602,360
Sistematización y Conservación documental	2%		\$32,047
Porcentaje a aplicar	150%		\$2,451,611
Total Gastos Registro			\$2,451,611
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$2,136,480
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$3,204,720
Costos Administrativos	150%	\$19,900	\$29,850
Total Gastos Beneficencia			\$3,234,570
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$7,101,502</b>

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0088 de 2014). 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 calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

Fuente:	Energía:	<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>\$0</b>
	Acueducto:	Resolución 0965 de 29.03.2018 - E.S.P.	
	Gas Natural:	Certificación tarifaria IDU - Mayo 2018	

Nota:





**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250**  
**RT N° 51856 – INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**

Dirección	DG 16A 96G 67		
CHIP	AAA0140ZUDM	Registro Topográfico	51856

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

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616		\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

CÁLCULO GASTOS DE PUBLICIDAD				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente			\$0	\$0
Publicidad Nueva			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				
ÍTEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$742,000	\$2,032.88	31.25	\$185,500
<b>TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL</b>				<b>\$185,500</b>

Fuente: Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital.

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

CÁLCULO POR TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Factura SDP		\$0
Factura Curaduría		\$0
<b>TOTAL GASTOS DE TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)</b>		<b>\$0</b>

Factura No.:

Fuente:



INFORME TÉCNICO DE AVALUO COMERCIAL N° 2019 - 1250

RT N° 51856 - INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Dirección	DG 16A 96G 67		
CHI	AAA0140ZUDM	Registro Topográfico	51856

ANEXO3. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO, ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REEMPLAZO				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuacion Inmuebles			\$0	\$0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO				\$0

Cotización:  
Fuente:

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

Fuente:

CÁLCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Sanciones		\$0
Indemnizaciones		\$0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS		\$0

Fuente:  
Nota:



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1250**  
**RT N° 51856 -- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**

Dirección	DG 16A 96G 67		
CHIP	AAA0140ZUDM	Registro Topográfico	51856

**ANEXO 4: LUCRO CESANTE**

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$0
Egresos			
Descripción	Valor diario	No. Dias	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
Ingresos			
Descripción	Ingresos Mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$0

Fuente:

Nota: