

Personales del IDU que se encuentra publicada en www.idu.gov.co. Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico atciudadano@idu.gov.co. Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012.

[Abrir Archivo Pdf](#)

COLOCAR PDF COMO IMAGEN DEL RADICADO



Ingrý Castro <472ingrycastro@gmail.com>

Fwd: COMPLEMENTACION AV 2021-718

2 mensajes

Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>
Para: Ingrý Castro <472ingrycastro@gmail.com>

10 de noviembre de 2022, 09:08

----- Forwarded message -----

De: **Correspondencia IDU** <correspondencia@idu.gov.co>
Date: jue, 10 nov 2022 a la(s) 09:06
Subject: Fwd: COMPLEMENTACION AV 2021-718
To: Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>

Buenos días, reenvío para radicar.
Cordial saludo,

----- Forwarded message -----

De: **Derly Alcira Chivara Palacios** <derly.chivara@idu.gov.co>
Date: jue, 10 nov 2022 a las 9:03
Subject: Fwd: COMPLEMENTACION AV 2021-718
To: Correspondencia IDU <correspondencia@idu.gov.co>

Buen día

Remito respuesta de catastro para su respectiva radicación.

Por favor indicarme por este medio el número de radicado

Quedo atenta

Muchas gracias

DERLY CHIVARA PALACIOS

Contratista Gestor Económico
Dirección Técnica de Predios
Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
Carrera 7 # 17 - 01 Piso 3
Teléfono: (57) (1) PBX 338 6660
derly.chivara@idu.gov.co

----- Forwarded message -----

De: **Liliana Rocio Alvarado Acosta** <liliana.alvarado@idu.gov.co>
Date: jue, 10 nov 2022 a la(s) 09:00
Subject: Fwd: COMPLEMENTACION AV 2021-718
To: Derly Alcira Chivara Palacios <derly.chivara@idu.gov.co>

----- Forwarded message -----

De: **Avaluos Comerciales** <avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co>
Date: jue, 10 nov 2022 a las 8:51
Subject: RV: COMPLEMENTACION AV 2021-718
To: Liliana Rocio Alvarado Acosta <liliana.alvarado@idu.gov.co>

PTI

De: Avaluos Comerciales

Enviado: miércoles, 9 de noviembre de 2022 7:29 p. m.

Para: Correspondencia IDU <correspondencia@idu.gov.co>; correo@certificado.4-72.com.co
<correo@certificado.4-72.com.co>

Cc: nestor.cruz@idu.gov.co <nestor.cruz@idu.gov.co>

Asunto: COMPLEMENTACION AV 2021-718

Señores

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Respetuoso saludo.

El presente mensaje tiene adjunta una comunicación electrónica. Favor mencionar nuestro radicado en su respuesta.

Esta dirección de e-mail es utilizada solamente para envíos automáticos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Por favor NO conteste NI presente consultas, solicitudes y/o aclaraciones por este correo electrónico ya que no podrán ser atendidas.

Cualquier solicitud de información o aclaración adicional, con gusto será atendida a través de la línea telefónica 601-2347600 Extensión 7600 o en el chat de la página Web de la Entidad www.catastrobogota.gov.co. Recuerde que para radicación de trámites y generación de certificaciones, la Unidad dispone del aplicativo catastro en línea al que se puede acceder mediante el enlace <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/cel/#/home>, así mismo si requiere atención personalizada puede solicitar su cita presencial o virtual a través de la aplicación agenda a un click dispuesta en el enlace <https://www.catastrobogota.gov.co/index.php/agenda/inicio-agenda>.

Atentamente,

AVALUOS COMERCIALES

Subgerencia Información Económica

--

CORRESPONDENCIA

Subdirección Técnica de Recursos Físicos

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

Calle 22 # 6 27 – CP: 110311

Teléfono: (57) (1) PBX 3386660 ext. 1105-1119-1147

correspondencia@idu.gov.co



--

Servicios Postales Nacionales 4-72

Contrato idu-1540-201

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

Teléfono: (57) (1) PBX 3445000-3386660

2 archivos adjuntos

 **RTA COMPLEMENTACION 50345_2021-718_F.pdf**
270K

 **2021-718 ok complementacion F.pdf**
913K

Ingrý Castro <472ingrycastro@gmail.com>
Para: Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>

10 de noviembre de 2022, 11:20

20225261987202 IMG OK

[Texto citado oculto]



UAECD
Catastro Bogotá

Bogotá D.C.,

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 27-10-2022 01:22:30
Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE80953 O 1 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: Sd:4436 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/BA
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)MARÍA DEL PIL
ASUNTO: Respuesta Revisión de Avalúo: 2021-718 Rad.UAEC
OBS: Rad. 20213251322631

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 solicitud Complementación del Avalúo comercial 2021-718, RT50345 radicado No 20223251512251 del 09/09/2022, UAEC 2022ER31214.

Referencia: Solicitud de complementación del Avalúo Técnico RT50345 Radicado No 20215261737392, UAEC 2022EE39696 del 08/10/2021. Correspondiente al Proyecto Avenida 68. Aplicar Contrato 1674 de 2021.

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial No. 2021-718 del predio identificado con el RT50345 está Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia:

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 50345

IDENTIFICACIÓN PREDIO Y/O AVALÚO				
No. de Avalúo: 2021-718				
No. de RT: 50345				
No. de Contrato Interadministrativo: 1674 de 2021				
TRÁMITE		OBSERVACIONES	ESPACIO UAEC - PROCEDE MODIFICACIÓN	
			Si	No
2. COMPLEMENTACIÓN (AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN)				
1	Nuevos requerimientos para la indemnización	(X)	Incluir Gastos por adecuación de áreas remanentes	
3	Arrendamientos	(X)	Incluir lucro cesante por perdida de utilidad rentista	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





AVALUO	SOLICITUD	DETALLE	VALOR RECONOCIDO	VALOR A RECONOCER
2021-718	Complementación Lucro Cesante por Pérdida de Actividad rentista	Complementación contrato con JOSE LIBARDO BALAGUERA DAZA por un valor mensual \$ 4.235.917 indexado 1/03/2019 a tope de renta 2021	\$ 0	\$ 25.415.502
	Complementación Daño Emergente por Desmantelamiento de estación de Servicio	Complementación de desmantelamiento de estación de servicio	\$ 0	Acorde de lo que determine UAECD
Total Lucro Cesante + Daño Emergente Solicitado			\$ 0	\$ 25.415.502

Revisada la información anexa, Se reconoce la etapa de obra civil y la primera FASE de la desinversión y saneamiento ambiental, de acuerdo con las cantidades solicitadas por el IDU oficio 20223251432151, y las cotizaciones aportadas por el propietario. No se reconoce la parte correspondiente a los estudios de muestras de suelo y agua, dado que para poder validar esta parte del saneamiento ambiental y desinversión, debe venir debidamente certificadas de acuerdo con lo Estipula la Secretaria Distrital de Medio Ambiente, adicionalmente con cantidades exactas y recibos de pago de dichas actividades, por lo que esta parte se reconocerá posteriormente como complementación al presente calculo acorde con los documentos que sean anexados.

En cuanto al reconocimiento de lucro cesante por perdida de actividad rentista se reconocen valores a tope de renta del año 2021 conforme al informe emitido por el IDU y los soportes anexos.

Se remite el informe de lucro cesante y daño emergente en siete (7) folios.

Cordialmente,

JOHN FERNANDO MARTIN QUIROZ
Subgerente de Información Económica (E)

Elaboró: OSCAR JAMITH HUERTAS PABON
Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ
Anexo: Lucro

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574



Dirección	AK 86 42F 18 SUR IN 3		
CHIP	AAA01910AHK	Registro Topográfico	50345

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 86 42F 18 SUR IN 3	CHIP	AAA01910AHK
Registro Topográfico	50345	Código Sector	004617 18 98 000 00000
Tipo Inmueble	ESTACIÓN DE SERVICIO	Matrícula Inmobiliaria	050S40450903
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$122,634,546
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			\$0
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			\$204,436,792
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$327,071,338
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$21,644,502
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$21,644,502
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$348,715,840
SON:	TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES: El presente informe, complementa el avalúo Indemnización elaborado el 12 de octubre de 2021 se actualiza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante radicado DTDP 20223251432151(2022ER31214)			

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 UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, conforme con lo establecido en las Resoluciones 898/2014 y 1044/2014 del IGAC, ratificado en la Circular externa No 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC.

FECHA: 26 de Octubre de 2022

Elaboró:

OSCAR JAMITH HUERTAS PABON

PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-80541948

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52617497

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

1



Dirección	AK 86 42F 18 SUR IN 3		
CHIP	AAA0191OAHK	Registro Topográfico	50345

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$3,544,335,590
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$3,544,335,590
LUCRO CESANTE	\$21,644,502
DAÑO EMERGENTE	\$327,071,338
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$348,715,840
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$3,893,051,430
SON: TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, complementa el avalúo Indemnización elaborado el 12 de octubre de 2021 se actualiza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante radicado DTDP 20223251432151(2022ER31214)	

FECHA: 26 de Octubre de 2022

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
BARCO CALDERON

SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Firmado digitalmente
por MARIA
ISABEL
ORTIZ
FERNANDEZ

MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52617497

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capitulos 11 y el Anexo 1 del informe tecnico presentado por el profesional evaluador correspondiente.

Dirección	AK 86 42F 18 SUR IN 3		
CHIP	AAA0191OAHK	Registro Topográfico	50345

**ANEXO A. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y
DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Dirección	AK 86 42F 18 SUR IN 3		
CHIP	AAA0191OAHK	Registro Topográfico	50345
Avalúo Comercial	\$3,544,335,590		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$10,633,007
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$2,020,271
Copias (12 paginas)	12	\$3,900	\$46,800
IVA Copias (19%)	19%		\$8,892
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$167,076
Recaudo a Terceros			\$68,100
Gastos Escrituración			\$12,888,454
Porcentaje a aplicar	150%		\$19,332,681
Total Gastos de Escrituración			\$19,332,681
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.924%		\$32,749,661
Sistematización y Conservación documental	2%		\$654,993
Porcentaje a aplicar	150%		\$50,106,981
Total Gastos Registro			\$50,106,981
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$35,443,356
Porcentaje a aplicar	150%		\$53,165,034
Costos Administrativos	150%	\$19,900	\$29,850
Total Gastos Beneficencia			\$53,194,884
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$122,634,546

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 00536 del 22 enero de 2021 y 00545 del 25 de enero de 2021 y Resolución 02436 del 19 de marzo de 2021)

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.

Dirección	AK 86 42F 18 SUR IN 3		
CHIP	AAA0191OAHK	Registro Topográfico	50345

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	0	\$0	\$0
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión trifásica	0	\$0	\$0
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta.	0	\$0	\$0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$0	\$0
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$0

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - 2021
Acueducto: Resolución 0303 de 02/04/2019- EAAB
Gas Natural: Tarifas Vanti 2020

Nota:

Dirección	AK 86 42F 18 SUR IN 3		
CHIP	AAA01910AHK	Registro Topográfico	50345

ANEXO B. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD, BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, 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
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$0

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$7,542,000	\$20,663.01	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.

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

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 86 42F 18 SUR IN 3		
CHIP	AAA01910AHK	Registro Topográfico	50345

ANEXOC. 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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuación Areas	Obras Civiles por desinversión ambiental por un valor de \$140.783.792 y Estudios Fase I para el Saneamiento ambiental (Elaboración informe ambiental FASE I y DESARROLLO INFORME AMBIENTAL FASE II ACTIVIDADES DE MUESTREO ANALISIS INFORMES DE CAMPO Y OFICINA) por un valor de \$63.653.000	1	\$204,436,792	\$204,436,792
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				\$204,436,792

Fuente: Informe de apoyo a daño emergente RT 50345 y su documento aclaratorio, elaborado por el IDU con fecha de 22/09/2022, firmado por la Ingeniera Patóloga Adriana Velázquez, radicado IDU 20223251422151.

Nota: Se reconoce la etapa de obra civil y la primera FASE de la desinversión ambiental y saneamiento ambiental, de acuerdo con las cantidades solicitadas por el IDU oficio 20223251432151, y las cotizaciones aportadas por el propietario.

No se reconoce la parte correspondiente a los estudios de muestras de suelo y agua, dado que para poder validar esta parte del saneamiento ambiental y desinversión, debe venir debidamente certificadas de acuerdo con lo Estipula la Secretaria Distrital de Medio Ambiente, adicionalmente con cantidades exactas y recibos de pago de dichas actividades, por lo que esta parte se reconocerá posteriormente como complementación al presente calculo acorde con los documentos que sean anexados.

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:

Dirección	AK 86 42F 18 SUR IN 3		
CHIP	AAA0191OAHK	Registro Topográfico	50345

ANEXO D: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LIBARDO BALAGUERA DAZA	\$4,235,917	6	\$25,415,502
SUBTOTAL INGRESOS POR MESES			\$25,415,502
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$628,500	6	\$3,771,000
SUBTOTAL EGRESOS POR MESES			\$3,771,000
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$21,644,502


Fuente: Contrato de arrendamiento anexo por el IDU, radicado 20223251422151.

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Nombre del funcionario que realiza la verificación: Oswaldo de Jesús Saavedra C.
 Empresa Contratista: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
 Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: 50345
 Fecha: 02-nov-21

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 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	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		
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		

FORMATO		
REQUERIMIENTOS ATENCION AL CIUDADANO		
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN
FO-SC-04	Gestión Social y Participación Ciudadana	4



INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel 3386660 - 3387555 - 3412214 Fax: 4443037	Requerimiento IDU No: Radicado BTE No: Radicado ORFEO No: 20215261762032	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR:

Fecha de Radicado AAAA/MM/DD	2021-10-27	Canal de Recepción	
Remitente	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL ()	Radicado Bogotá te Escucha	
Interesado		Documento de identidad	
Dirección de correspondencia	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 (D.C./ BOGOTA)	datos de contacto	
Dirección del requerimiento	-- (/)	Barrio / Localidad	/
No Contrato de Obra / No Contrato de Interventoría		Tipo de Requerimiento	
Criterio		Subcriterio	

Descripción del Requerimiento

RESPUESTA SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2021-718 RT 50345 RADICADO CLIENTE 20213251489931 RADICADO UAECD 2021ER27839

Seguimiento

Objeto del contrato	Datos de Contacto del Punto IDU	
	Residente social	
	Dirección	
	Teléfono	
	Email	
	Horario de atención	

RECIBIO A SATISFACCIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
	472 - MARTHA POSSO	
CIUDADANO	Residente Social - CONTRATISTA	Residente Social - INTERVENTORIA

Al suministrar la información solicitada en este formato, usted está autorizando el manejo de sus datos de acuerdo con la Política de Protección de Datos Personales del IDU que se encuentra publicada en www.idu.gov.co. Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico atnciudadano@idu.gov.co. Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012.



UAECD
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 25-10-2021 18:24:49

Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE42441 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ASUNTO: RTA REVISIÓN DE AVALÚO: 2021-718 RAD.UAEC.D. 2021ER27839

OBS: RAD. 20213251489931

Bogotá D.C.,

Doctora
MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
Calle 22 No. 6 – 27
Bogotá D.C.
Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2021-718 RT 50345
Radicado Cliente 20213251489931 Radicado UAEC.D 2021ER27839

Referencia: Proyecto Avenida Ciudad de Cali Limite de Soacha hasta CL 170 - Contrato
1547-2018

Respetada doctora María del Pilar:

En atención a su comunicado nos permitimos brindar respuesta a las observaciones emitidas dentro de la revisión del avalúo 2021-718.

Observación IDU: *“El área para el ítem denominado "CONSTRUCCIÓN 1 PISO TEJA" Según el RT 50345 anexo a la solicitud, es de 179,66 m2, sin embargo, en el informe técnico de avalúo folio 28, se valora 31,99 m2, Faltó incluir en el informe del avalúo, un área de 147,67m2. Se solicita incluir y valorar.”*

Respuesta: Se ajustó el valor y dado que el ejercicio residual depende de dicho cambio, también se modificó.

Observación IDU: *“El ítem denominado "cárcamo con rejilla 20x20x20, según el RT identificados unidades, sin embargo, una de ellas está localizada fuera de los linderos del predio, por lo cual se solicita aclarar y valorar la localizada dentro del predio.”*

Respuesta: Se revisaron los ítems de cárcamos valorados inicialmente y de acuerdo con la observación de la entidad, se eliminó el ítem cárcamo que se encuentra por fuera de los linderos. Bajo lo anterior solamente se incluyó el cárcamo que se localiza dentro del predio.

Observación IDU: *“El ejercicio residual contenido en el informe técnico de avalúo, no incluye costos de remediación del suelo, necesarios para poder plantear en el mismo un uso diferente al actual de Estación de servicio de combustible. Se solicita incluir.”*

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574



Respuesta: Dentro del ejercicio residual no se incluyen los costos de remediación del suelo teniendo en cuenta que estos corresponden a un pasivo ambiental que debe asumirlo el propietario de la estación de servicio y son costos que deben estar contemplados en la respectiva licencia ambiental o plan de manejo para su respectivo funcionamiento. Estos costos, que están asociados a la recuperación ambiental y a la restauración del suelo no son una carga atribuible al suelo ni al propietario de este, sino que son atribuibles únicamente al negocio de la estación de servicio.

Todo lo anterior acorde con lo definido en la Resolución 1170 de noviembre 11 de 1997 *“por medio de la cual se dictan normas sobre estaciones de servicio e instalaciones afines y se deroga la Resolución 245 del 15 abril de 1997.*

CAPÍTULO V. Del Desmantelamiento

Artículo 44°. - Limpieza del Suelo. El cese de actividades en un predio anteriormente empleado como sitio de distribución y almacenamiento de combustibles, obliga al propietario o representante legal de la estación de servicio o de los establecimientos afines, a incluir la verificación del estado ambiental del suelo y subsuelo a una cota de un metro por debajo de la cota inferior del foso del tanque de almacenamiento, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 40 de la presente Resolución.

Artículo 45°. - Destrucciones de los Sistemas de Almacenamiento y Conducción de Combustibles. Es obligatoria la destrucción o inutilización de todos los componentes manufacturados susceptibles de encontrarse contaminados con hidrocarburos o sustancias de interés sanitario, que sean retirados de la estación de servicio o instalaciones afines y que no se encuentran en condiciones operativas.

Parágrafo. - Una vez cese la actividad de la estación de servicio o establecimiento afín, la persona natural o jurídica, pública o privada deberá extraer todos los componentes del sistema de conducción y almacenamiento de hidrocarburos y lo requerido en el presente artículo.”

Observación IDU: *“Si el valor comercial del predio cambia, se solicita realizar los cálculos a que haya lugar de las variables de lucro cesante y/o daño emergente.”*

Respuesta: Se ajustó el valor.

Bajo lo anterior, se actualiza el informe valuatorio, con la cual se da trámite y cierre a todas las observaciones presentadas por la entidad.


Cordialmente,


Firmado digitalmente
por LUZ STELLA
BARÓN CALDERÓN



Subgerente de Información Económica

Anexo: 1 Carpeta

Elaboró: Oswaldo Jiménez Mesa / SIE 

Revisó: María Isabel Ortiz / SIE 

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



2021 - 718

RT No 50345

DIRECCIÓN INMUEBLE

AK 86 42F 18 SUR IN 3



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
- 1.2. RADICACIÓN: 2021 - 448053 del 12 de Mayo de 2021
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: ESTACIÓN DE SERVICIO
- 1.5. CHIP: AAA0191OAHK
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 004617180900000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004617 - TINTALITO
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Otros
- 1.9. FECHA VISITA: 24/05/2021

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40450903

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

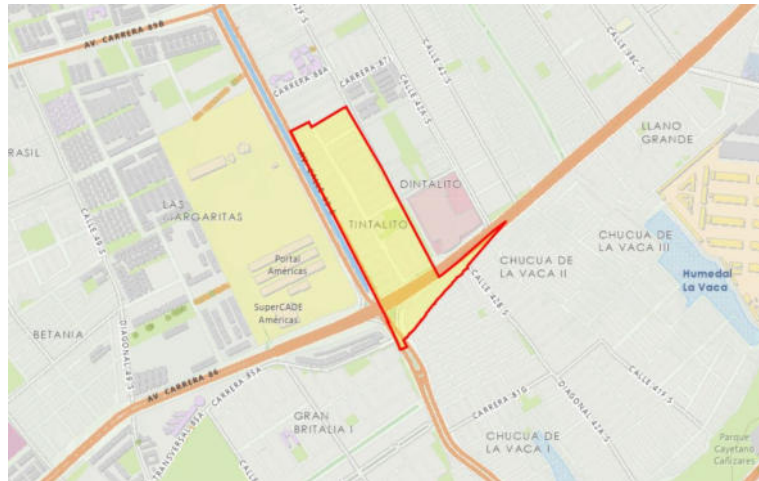
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 50345 de Abril de 2021.
AREAS	Registro topográfico No. 50345 de Abril de 2021.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 448053

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Ubicación sector.

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Tintalito, se ubica en la localidad octava (8) Kennedy, de la ciudad de Bogotá D.C, limita con:

- Por el norte: Con la Calle 42 F Sur, el sector catastral Dindalito (004618).
- Por el oriente: Con los sectores catastrales Gran Britalia I (004556) y Chucua De La Vaca I (004621).
- Por el occidente Con la Carrera 87 G Bis, y Carrera 87 G, el sector catastral Dindalito (004614).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



- Por el sur: Con la Avenida Calle 43 Sur (AC 43 S), el sector catastral Las Margaritas (004316).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial desarrollada en viviendas de 2, 3 y 4 pisos de altura, el comercio se desarrolla principalmente en los primeros pisos y especialmente por los corredores de la Avenida Cali (AK 86) y Avenida Ciudad de Villavicencio (AC 43 Sur). Se destacan sitios de interés cercanos como la Plaza de Mercado de Corabastos, el Humedal La Vaca, el Centro Comercial Milenio Plaza, así como almacenes de materiales de construcción y pinturas.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente se considera baja. Es un sector consolidado en el área de actividad residencial y de comercio especializado, en el que se presentan algunas construcciones nuevas por autoconstrucción, y el mantenimiento o enlucimiento de algunas construcciones.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral Tintalito se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994. Al no tratarse de un predio con uso residencial, el inmueble objeto de avalúo no tiene asignado estrato.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y vehicular; vías de dos carriles que en su mayoría se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento, que conectan el sector con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el sur, centro y norte de la ciudad.

La principal vía de acceso es la Avenida Ciudad de Cali (AK 86), sobre la cual opera el Sistema Transmilenio y circulan numerosas rutas del Sistema Integrado de Transporte de Bogotá (SITP). También se destaca la Diagonal 38 Sur (DG 38 S). Por tales vías se accede al transporte público para trasladarse a los diversos sectores de la Ciudad.

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, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 263 del 2010 - UPZ 80 Corabastos.
ÁREA ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con actividad económica en la vivienda
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Mejoramiento Integral
MODALIDAD	de intervención reestructurante. De intervención complementaria
SECTOR NORMATIVO	6
SUBSECTOR USO	IV
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
ALTURA MÁXIMA	3 pisos
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE OCUPACIÓN	Resultante.
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	Resultante.
ANTEJARDÍN	No se exige.
AISLAMIENTO LATERAL	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2016, norma común a las UPZ.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



5.1. USOS PRINCIPALES

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Equipamientos colectivos (Educativo de escala zonal y vecinal, Cultural de escala zonal, Salud de escala zonal y vecinal, Bienestar Social de escala zonal, de Culto de escala zonal, Equipamiento Deportivo y Recreativo de escala zonal), Servicios Urbanos Básicos (Seguridad Ciudadana defensa y justicia de escala zonal, Servicios de la Administración Pública de escala Zonal), Servicios Empresariales (Financieros de escala zonal), Servicios Personales (Alimentarios de escala zonal, Servicios Profesionales Técnicos Especializados de escala zonal y vecinal, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento de escala zonal), y Comercio (Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales de hasta 2000 m² de áreas de ventas de escala zonal, Tiendas de Barrio y Locales con área no mayor a 60 m² de escala vecinal).

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Industria, Equipamientos colectivos (Cultural de escala urbana, Bienestar Social de escala urbana), Servicios Empresariales (Financieros de escala metropolitana y urbana, a Empresas e Inmobiliarios de escala urbana, Servicios de logística de escala metropolitana y urbana), Servicios Personales (Parqueadero de escala urbana, Servicios turísticos de escala urbana), Servicios de Alto Impacto (Técnicos Especializados de escala zonal, Automotrices y Venta de Combustible de escalas urbana, metropolitana y zonal, de Diversión y Esparcimiento de escala urbana) y Comercio (Pesado de escala metropolitana y urbana).

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble de referencia no hace parte de ningún tipo de desarrollo. De forma concomitante en la consulta a la SDP, Archivo Central de Predios, no se halló ningún tipo de actuación urbanísticas o licenciamiento. Por lo tanto y en atención a la normatividad actual, al predio le aplica el Tratamiento de Desarrollo, reglamentado por el Decreto 327 de 2004.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

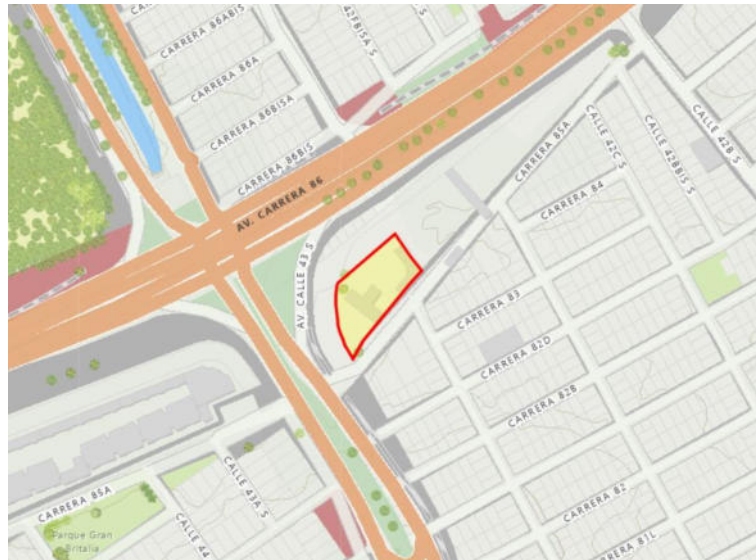
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

6.1. UBICACIÓN

El inmueble corresponde a un predio medianero con un frente en 40,97 m, con predio identificado con RT N° 50344 entre la Cl 42 B Sur y Ac 43 Sur y corresponde a una construcción de un (1) pisos de altura.



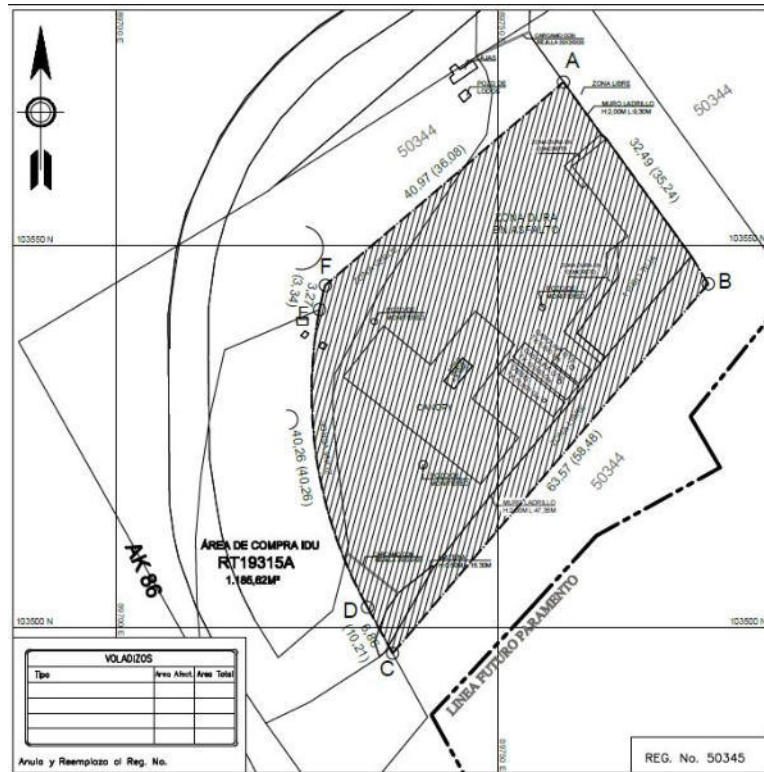
Localización Inmueble.

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

- Norte: 32,49 m, con predio identificado con RT N° 50344.
- Sur: 50,39 m, con predio identificado con RT N° 19315A.
- Oriente: 371,49 m, con predio identificado con RT N° 503444.
- Occidente: 40,97 m, con predio identificado con RT N° 50344.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Linderos Inmueble.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

40,97 m, con predio identificado con RT N° 50344.

6.6. FONDO

41,44 m, en promedio.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	2046.03
SOBRANTE	00.00
ÁREA TOTAL	2046.03

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Construcción de un (1) piso de altura, con frente de 40,97 m, con predio identificado con RT N° 50344; destinado en primer nivel a uso comercial. Es una construcción levantada en el año 2008 y una edad aproximada de 13 años, constatada en la visita y verificada en el SIIC.

Canopy Estación de Servicio.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Aparentemente zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Estructura metálica.
CUBIERTA	Cubierta teja arquitectonica. con estructura metálica.
ACABADOS	
FACHADA	No Aplica.
MUROS	No Aplica.
DESCRIPCIÓN PISOS	En cemento.
CIELO RASO	Teja arquitectonica.
COCINA	No Aplica.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



BAÑO	No Aplica.
PUERTAS INTERNAS	No Aplica.
PUERTAS EXTERNAS	No Aplica.
VENTANERIA	No Aplica.
ENTREPISO	No Aplica.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Espacio para 4 surtidores de combustible y construcción para pagos.
EDAD (Vetustez)	13 años.
REMODELACIONES	No Aplica.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

Caja de pagos.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Aparentemente zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Ladrillo, bloque.
CUBIERTA	En placa de concreto.
ACABADOS	
FACHADA	Sencilla, en pañete y pintura, con ventanería mediana en metal y puertas, rejas en metal.
MUROS	Los muros tienen acabados en pañete, pintura.
DESCRIPCIÓN PISOS	Sin información.
CIELO RASO	No Aplica.
COCINA	No Aplica.
BAÑO	No Aplica.
PUERTAS INTERNAS	No Aplica.
PUERTAS EXTERNAS	Puertas metálicas.
VENTANERIA	Metálica.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





ENTREPISO	No Aplica.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Área de pagos.
EDAD (Vetustez)	13 años.
REMODELACIONES	No Aplica.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

Oficina y talleres.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Aparentemente zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Concreto.
CUBIERTA	Cubierta teja arquitectonica. con estructura metálica.
ACABADOS	
FACHADA	Sencilla, en ladrillo a la vista, con ventanería mediana en metal y puertas, rejas en metal.
MUROS	Los muros tienen acabados mixtos en pañete, pintura, enchape, ladrillo a la vista.
DESCRIPCIÓN PISOS	Los pisos presentan acabados mixtos, baldosa cerámica, cemento.
CIELO RASO	El cielo raso presenta acabados en, drywall.
COCINA	No aplica.
BAÑO	Baño (1): De tamaño pequeño, con paredes en baldosa cerámica, pisos en baldosa cerámica, con mobiliario sencillo, dos servicios, sin división. conservación buena. Baño (2): De tamaño mediano, con paredes en baldosa cerámica, pisos en baldosa cerámica, con mobiliario sencillo, dos servicios, sin división. conservación buena.
PUERTAS INTERNAS	Puertas en madera y metálica.
PUERTAS EXTERNAS	Puertas y rejas metálica.
VENTANERIA	Metálica.
ENTREPISO	No aplica.
CONSERVACIÓN	Buena

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

DISTRIBUCIÓN	En primer nivel: 2 baños, 2 talleres, 1 zona de atención, oficina, vestier.
EDAD (Vetustez)	13 Años.
REMODELACIONES	No aplica.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CANOPY	13	249.97	249.97	0	249.97
CONSTRUCCIÓN 1 PISO PLACA	13	6.38	6.38	0	6.38
CONSTRUCCIÓN 1 PISO TEJA	13	179.66	179.66	0	179.66

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
MATERA H=0,50M L=16,30M	M2	8.15
MURO LADRILLO H=2,00M L=47,35M	M2	94.70
MURO LADRILLO H=2,00M L=9,30M	M2	18.60
TANQUES DE COMBUSTIBLE 3 UNIDADES (2 DE 10.000 GALONES - 1 DE 5.000 GALONES)	UN	1.00
ZONA DURA ASFALTO	M2	1,162.15
ZONA DURA EN CONCRETO	M2	31.99
CARCAMO CON REJILLA 20X20X20 L=8,62M	M2	1.72

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



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 la determinación del valor comercial del componente terreno del predio objeto de este avalúo, se han considerado los factores físicos, jurídicos y económicos propios del mismo, dado que se trata de un lote atipo del sector se considera pertinente la aplicación del método residual y de comparación de mercado para la proyección de las ventas:

ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

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 de la construcción se aplicó el método de Costo de Reposición según la Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 3°. 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.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

TERRENO

Para la determinación del valor comercial del componente terreno del predio objeto de este avalúo, se han considerado los factores físicos, jurídicos y económicos propios del mismo, dado que se trata de un lote atipo del sector se considera pertinente la aplicación del método residual y de comparación de mercado para la proyección de las ventas:

ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.



ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Se realizó la búsqueda de ofertas de mercado en el sector para predios semejantes, sin embargo, no se hallaron predios de similares condiciones en cuanto al área que permitieran adoptar un valor de terreno. Bajo lo anterior se estimó conveniente la utilización del método residual para hallar el valor del terreno de acuerdo con el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008.

Como se mencionó en el aparte normativo, el predio se encuentra dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, es decir el Decreto 327 de 2004. Ulteriormente se revisó la dinámica del sector, así como también los usos permitidos, y se procedió a analizar el desarrollo constructivo que permitiera obtener el mejor y mayor uso del predio objeto de estudio. Se concluyó que el predio presentaba su mayor valor en el desarrollo de proyecto multifamiliar de Vivienda de Interés Social.

ANÁLISIS URBANÍSTICO

El predio objeto de valoración cuenta con un área bruta igual a 2.046,03 m². Se revisó y el inmueble no cuenta con ningún tipo de afectación. Teniendo en cuenta lo anterior y al tenor del artículo 23 del Decreto 327 de 2004, se determinó el Área Neta Urbanizable para el cálculo de índices igual a 2.046,03 m².

Se definieron las cesiones obligatorias del artículo 12 del Decreto 327, que comprenden un 17% (347,83 m²) para parques y un 8% (163,68 m²) para equipamientos. Con el descuento de dichas cesiones se obtuvo un área útil preliminar de 1.534,52 m².

Sin embargo, se realizó una cesión adicional para parques con el objeto de aumentar la edificabilidad, la cual se estableció en 59,40 m², detallada ulteriormente, generando un área útil igual a 1.475,12 m².

Teniendo en cuenta la obligatoriedad de destinar parte del suelo para desarrollo de programas VIS y VIP, se hace necesario destinar un 20% de suelo útil para VIP, equivalente a 295,02 m².

Dado que el proyecto es un desarrollo VIS, no se hace necesario destinar un porcentaje para Vivienda de Interés Social subsidiable. Se concluye que el área útil del proyecto es de 1.180,10 m².

ANÁLISIS URBANÍSTICO		
ÁREA BRUTA DEL PREDIO (M ²)		2.046,03
SISTEMA DE CARGAS GENERALES Y AFECTACIONES	0,00%	0,00
SUELO EN ZONA DE RIESGO CATEGORÍA ALTA	0,00%	0,00
RONDAS HIDRAÚLICAS Y CUERPOS DE AGUA	0,00%	0,00
ZMPA	0,00%	0,00
REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS	0,00%	0,00
MALLA VIAL	0,00%	0,00
RESERVA EAAB	0,00%	0,00
ÁREA NETA URBANIZABLE (INDICES) (Art. 23 Dto 327/2.004)	0,00%	2.046,03
CONTROL AMBIENTAL	RT 50345 - AVENIDA CALI	0,00%
ÁREA NETA URBANIZABLE CESIONES	0,00%	2.046,03
CESIONES (Art. 12 Dto. 327 de 2.004)	25,00%	511,51
PARQUES	17,00%	347,83
EQUIPAMIENTOS	8,00%	163,68
CESION VIAS LOCALES	0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	2,90%	59,40
MALLA VIAL ARTERIAL	0,00%	0,00
SUELO PROTEGIDO	0,00%	0,00
PARQUES	2,90%	59,40
ÁREA UTIL		1.475,12
CARGA VIP 20%		295,02
ÁREA UTIL		1.180,10

ANÁLISIS URBANÍSTICO

La edificabilidad para el predio, de acuerdo con el artículo 26 del Decreto 327 de 2004, se encuentra establecida dentro del Rango 1, dado que el inmueble se encuentra localizado sobre un eje de la malla vial arterial principal (AK 86). Al tenor del artículo en mención, se establece un Índice de Construcción Básico igual a 1,00 (2.046,03 m²), y un Índice de Construcción Máximo 2,75 (5.626,58 m²).

En el mismo artículo se señala que el índice de ocupación se determinará con la correcta aplicación de las normas, pero no podrá ser superior a 0,28 (572,89 m²).

RANGO 1		
INDICE DE OCUPACION (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004)	0,28	572,89
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Básico (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004))	1	2.046,03

EDIFICABILIDAD BÁSICA

El tratamiento de desarrollo prevé en el capítulo 8 "Reparto de Cargas y Beneficios", en su artículo 44, la posibilidad del aumento de edificabilidad. Para el presente ejercicio se tuvieron

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

en cuenta los parámetros establecidos en la norma, y se aplicaron teniendo en cuenta el mayor aumento posible de edificabilidad.

<i>CESIONES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD (Art. 44 Dto 327/2004)</i>			
TIPO DE CESIÓN ADICIONAL	RELACIÓN	M ² A CEDER	M ² CONST. ADICIONAL
SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	0	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL (<1,875)	4,80	0	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL (>1,875)	6,40	0	0,00
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E2) (<1,875)	20,00	59,40	1.188,00
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E2) (>1,875)	26,67	0,00	0,00

CESIONES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD

Se planteó la cesión adicional para parques y equipamientos. Dicha cesión establece que, por cada metro cuadrado cedido, se obtiene para Estrato 1, 2 y 3, 20 m² de construcción adicional. De forma concomitante para el Rango 1, se establece que a partir del índice de construcción 1,875 el proyecto podrá aplicar un factor multiplicador de 0,75 al área de cesión adicional. Realizando los respectivos ajustes aritméticos, se diseñó una cesión total de 59,40 m², por lo cual resulta una edificabilidad adicional equivalente a 1.188,00 m².

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD

Revisada la normatividad, así como también la dinámica inmobiliaria es plausible desarrollar un proyecto de VIS bajo el modelo de Multifamiliares. Es importante aclarar que la norma también permite el desarrollo para el uso comercial, sin embargo, se logró evidenciar que el inmueble presenta su mejor y mayor uso con el modelo propuesto de VIS.

Con respecto a la provisión de VIS y VIP en el tratamiento de desarrollo, el proyecto plantea un desarrollo del 100% en VIS, con lo cual se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 41 del Decreto 327 de 2004.

El proyecto se desarrolló teniendo en cuenta un Índice de Ocupación Propuesto igual a 0,26 (539,01 m²) y un Índice de Construcción Propuesto equivalente a 1,58 (3.234,03 m²), los cuales se encuentran dentro de las normas establecidas.

El desarrollo contempla la construcción de una edificación de 6 pisos, con Unidades Residenciales con áreas privadas iguales a 41,46 m², la cual corresponde al estándar del mercado inmobiliario. Bajo dichos parámetros se generan 78 unidades habitacionales.

Se calcularon los puntos fijos en un 10%, mientras que la circulación adicional en un 5%

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



obteniendo como resultado un área de construcción total de 3.719,13 m².

En cuanto al Equipamiento Comunitario se establece en el artículo 39 del Decreto 327 de 2004, que para en los Proyecto VIS se debe dotar un área de 6 m² para equipamiento comunal privado por cada unidad de vivienda. Bajo lo anterior, se estableció un área para equipamiento comunal privado igual 601,62 m². La distribución se encuentra en armonía con lo dispuesto en el artículo 40 del Decreto de Reglamentación del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico de Bogotá.

El artículo 21 del mismo Decreto, establece que para los estacionamientos se debe aplicar lo establecido en el artículo 170 del Decreto 190 de 2004. En ese orden de ideas se obtiene que por cada 6 unidades se debe destinar un parqueadero para residentes, lo que genera 13 parqueaderos para residentes. En cuanto a estacionamientos para visitantes se determinaron 6, ya que la norma indica que por cada 15 unidades se establece un parqueadero para visitantes. En cuanto a la provisión de estacionamientos para bicicletas, se estimó 10 parqueaderos, teniendo en cuenta que la norma establece que por cada 2 parqueaderos vehiculares se deberá crear uno para bicicletas.

El área ocupada por estacionamientos o parqueaderos tiene como resultado un área de 334,80 m² sobre plataforma.

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL				
INDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO			0,26	539,01
INDICE DE CONSTRUCCIÓN BASICO	1,00	2.046,03		
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO	2,75	5.626,58		
ADICIÓN CONSTRUCCIÓN X CESIONES	0,58	1.188,00		
INDICE DE CONSTRUCCION BASICO + CESIONES	1,58	3.234,03		
INDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO			1,58	3.234,03
AREA OCUPACIÓN CONSTRUCCIÓN				539,01
NUMERO DE PISOS HABITABLES			6,00	3.234,06
PISO NO HABITABLE			0,00	0,00
PUNTOS FIJOS			10,00%	323,40
CIRCULACIÓN ADICIONAL			5,00%	161,70
ÁREA CONSTRUCCIÓN TOTAL (+ PUNTOS FIJOS Y CIRCULACIÓN)				3.719,13
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				601,62
PROYECTO VIS 6m <=150 viv./Ha. ANU		601,62		
PROYECTO VIS 8,5m >150 viv./Ha. ANU				
COMERCIO	0	0,00		
DESTINACIÓN EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			100,00%	601,62
ZONAS VERDES RECREATIVAS	85,00%	511,38		
ZONAS VERDES RECREATIVAS SOBRE TERRENO	50,00%	255,69		
ZONAS VERDES RECREATIVAS SOBRE OTROS	50,00%	255,69		
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Art. 40 Dto 327/2.004)	15,00%	90,24		
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO OTROS	0,00%	0,00		
ESTACIONAMIENTO ADICIONAL	0,00%	0,00		
AREA VENDIBLE TOTAL				3.234,03
AREA VENDIBLE RESIDENCIAL				3.234,03
VIS				3.234,03
VIP				0,00
UNIDADES (AREA PRIVADA M²) VIS	42,00	77,00		
ÁREA PRIVADA RESULTANTE	78,00	41,46		
NUMERO DE UNIDADES RESIDENCIALES	0,00	78,00		
UNIDADES (AREA PRIVADA M²) VIP	0,00	0,00		
ÁREA PRIVADA RESULTANTE	0,00	0,00		
NUMERO DE UNIDADES RESIDENCIALES	0,00	0,00		
AREA VENDIBLE COMERCIO LOCAL				0,00
UNIDADES (AREA PRIVADA M²)	0,00	0,00		
ÁREA PRIVADA RESULTANTE	0,00	0,00		
PARQUEADEROS RESIDENCIAL			334,80	19,00
RESIDENCIAL RESIDENTES 17,5 M² POR UNIDAD	6	227,50	13,00	
RESIDENCIAL VISITANTES 17,5 M² POR UNIDAD	15	105,00	6,00	
ESTACIONAMIENTO BICICLETAS	2	2,30	10,00	
ESTACIONAMIENTO VISITANTES ADICIONALES		0,00	0,00	
PARQUEADEROS COMERCIAL			0,00	0,00
RESIDENCIAL PRIVADOS 22,5 M² POR UNIDAD		0,00	0,00	
RESIDENCIAL VISITANTES 22,5 M² POR UNIDAD		0,00	0,00	
COMERCIAL 17,5 M² POR UNIDAD		0,00	0,00	
ESTACIONAMIENTO VISITANTES ADICIONALES		0,00	0,00	
PARQUEADEROS EN PISO				0,00
PARQUEADEROS SOBRE PLATAFORMA				334,80
PARQUEADEROS EN SOTANO				0,00
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA				3.719,13

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD

ANÁLISIS DE VENTAS

Dentro de la pesquisa de ofertas del mercado inmobiliario se hallaron 4 ofertas que

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

corresponden a proyectos comparables con el desarrollo planteado para el presente ejercicio valuatorio.

Las cuatro ofertas se encuentran ubicadas en el sector de Bosa y corresponden a proyectos nuevos. Se puede observar que el valor integral promedio de las ofertas es igual a \$3.451.340,06. Dentro del análisis estadístico se corroboró que la desviación estándar es igual \$308.201,54, generando que la muestra tenga un valor de límite superior equivalente a \$3.759.541,61 y un límite inferior igual a \$3.143.138,52.

DATO	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	Nº DE DEPÓSITOS	VALOR DEPÓSITO	VALOR INTEGRAL	PROYECTO
1	KR 93 54 28 SUR	BOSA	APARTAMENTO	\$ 138.500.000	0,00%	\$ 138.500.000	47,00	40,00	-	\$ -	\$ 3.462.500	PROYECTO VALENTI
2	CL 59C SUR 88H 15	BOSA	APARTAMENTO	\$ 152.600.000	0,00%	\$ 152.600.000	47,50	40,78	-	\$ -	\$ 3.742.030	ATALAIA
3	CL 71A SUR 82A 10	BOSA	APARTAMENTO	\$ 153.880.128	0,00%	\$ 153.880.128	47,80	43,00	-	\$ -	\$ 3.378.608	PARQUE PRIMAVERAL
4	CL 80I 84C 14 SUR	BOSA	APARTAMENTO	\$ 136.000.000	0,00%	\$ 136.000.000	30,00	40,00	-	\$ -	\$ 3.022.222	Altos De San Benito
							PROMEDIO	42,70	PROMEDIO		\$ 3.451.340,06	
							DESVIACION ESTANDAR	2,24	DESVIACION ESTANDAR		\$ 308.201,54	
							COEFICIENTE VARIACION	5,36%	COEFICIENTE VARIACION		8,93%	
							LIMITE SUPERIOR	44,46	LIMITE SUPERIOR		\$ 3.759.541,61	
							LIMITE INFERIOR	39,93	LIMITE INFERIOR		\$ 3.143.138,52	
							AREA PROPIETARIA	45,00				

MERCADO INMOBILIARIO

La primera oferta analizada se encuentra localizada en la KR 93 54 28 SUR en el denominado proyecto VALENTI. Dicho proyecto es nuevo y ofrece apartamentos VIS. El área privada es de 40,00 m². El valor de venta, una vez depurada la oferta es de \$138.500.000, lo que equivale a obtener un valor integral de área privada igual a \$3.462.500.

La segunda oferta analizada se encuentra localizada en la CL 59C SUR 88H 15 en el denominado proyecto ATALAIA. Dicho proyecto es nuevo y ofrece apartamentos VIS. El área privada es de 40,78 m². El valor de venta, una vez depurada la oferta es de \$152.600.000, lo que equivale a obtener un valor integral de área privada igual a \$3.742.030. Se resalta que el valor de la vivienda se encuentra proyectado con salario mínimo legal 2022.

La tercera oferta analizada se encuentra localizada en la CL 71A SUR 82A 10 en el

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



denominado proyecto PARQUE PRIMAVERAL. Dicho proyecto es nuevo y ofrece apartamentos VIS. El área privada es de 43,00 m². El valor de venta, una vez depurada la oferta es de \$153.880.128, lo que equivale a obtener un valor integral de área privada igual a \$3.578.608. Se resalta que el valor de la vivienda se encuentra proyectado con salario mínimo legal 2022.

La cuarta oferta analizada se encuentra localizada en la CL 80I 84C 14 SUR en el denominado proyecto ALTOS DE SAN BERNO. Dicho proyecto es nuevo y ofrece apartamentos VIS. El área privada es de 45,00 m². El valor de venta, una vez depurada la oferta es de \$136.000.000, lo que equivale a obtener un valor integral de área privada igual a \$3.022.222.

Del estudio del mercado se puede concluir que los proyectos VIS en este sector de la ciudad alcanzan los valores máximos de VIS, es decir 150 SMMLV. Por otro lado, las áreas privadas ofertadas tienen una tendencia central igual a 42,20 m². Se evidencia que una vez aplicadas las medidas de dispersión se halla que el coeficiente de variación de la variable área privada es igual a 5,36%, razón por la cual se adopta para el ejercicio un área privada igual a 42,00 m² para cada unidad, lo que genera que el área resultante sea de 41,46 m².

Así las cosas, se obtiene un valor proyectado de venta de cada unidad habitacional igual a \$136.272.579 (149,99 SMMLV), producto del área privada (41,46 m²), y el valor de metro cuadrado igual a \$3.286.845, el cual se encuentra dentro del rango del mercado de vivienda VIS en el sector. Como se anotó, el proyecto consta de 78 unidades, lo que genera un valor total de venta estimado en \$10.269.754.200.

ANÁLISIS VENTAS				
VALOR M ² VIS	\$	3.286.845	3234,03	\$ 10.629.754.200
VALOR M ² VIP	\$	-	0,00	\$ -
VALOR M ² COMERCIAL	\$	-	0,00	\$ -
VALOR TOTAL VENTAS				\$ 10.629.754.200,00

ANÁLISIS VENTAS

COSTOS

Para los costos directos se tuvieron en cuenta los ítems de la Construcción VIS, la placa del parqueadero en plataforma y los costos de urbanismos. Para la construcción se adoptó una tipología acorde a la estructuración del proyecto, la cual arrojó un valor directo de \$1.338.641,93 por m². Para la plataforma de parqueaderos se determinó un costo directo de \$273.587,95 m². En cuanto a urbanismo se adoptó un valor de \$92.000 por m². El resultado de

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



la aplicación de los valores adoptados y las cantidades antes determinadas para cada ítem generan el costo total directo que asciende a un \$5.258.417.382,65.

COSTOS DIRECTOS				
CONSTRUCCION VIS	\$	1.338.641,93	3.719,13	\$ 4.978.585.376,09
PLACA PARQUEADERO	\$	273.587,95	334,80	\$ 91.597.246,55
COMERCIAL	\$	-	0,00	\$ -
URBANISMO	\$	92.000,00	2.046,03	\$ 188.234.760,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 5.258.417.382,65

ANÁLISIS DE COSTOS

Los costos indirectos fueron determinados tasando lo referente al impuesto de delineación urbana, los cargos fijos y variables de la licencia de urbanismo y construcción, los gastos notariales, los honorarios de construcción, del proyecto, gerencia, estudios técnicos, así como también los costos financieros y los costos por ventas, comisiones y publicidad, obteniendo como costo total indirecto un valor de \$1.610.551.854,82. Lo anterior sumado a los costos directos genera un costo total del proyecto igual a \$6.868.969.237,47.

COSTOS INDIRECTOS				
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)		0,00%	\$	-
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			\$	202.822,98
LICENCIA - CURADURIA			\$	4.599.929,31
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		1,00%	\$	106.297.542,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)		10,00%	\$	525.841.738,26
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)		0,46%	\$	24.039.174,91
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)		2,50%	\$	265.743.855,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE		4,00%	\$	210.336.695,31
COSTOS FINANCIEROS		1,45%	\$	154.597.471,05
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	\$	318.892.626,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$	1.610.551.854,82
TOTAL COSTOS (DIRECTOS E INDIRECTOS)			\$	6.868.969.237,47

COSTOS INDIRECTOS

Es de resaltar que en atención al Acuerdo 756 de 2019, los proyectos VIS tendrán exención del impuesto de delineación urbana hasta el año 2029, por lo anterior no se tasó dicho ítem en el presente ejercicio.

ANÁLISIS TOTALES

Como se indicó anteriormente el valor de ventas proyectado es igual \$10.629.754.200,00 producto de la venta de 78 unidades residenciales VIS cada una con un área privada igual a 41,46 m², distribuidas en una edificación de 6 pisos de altura.

A dicho valor de venta se le descuentan los costos totales (directos e indirectos) que equivalen a \$6.868.969.237,47. De forma concomitante se realiza el descuento de la utilidad del

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ejercicio del desarrollo constructivo, la cual se ha determinado en un 10%, lo que genera que dicha utilidad sea igual a \$1.062.975.420,00.

El valor resultante de la sustracción al valor de las ventas, de los costos totales y la utilidad da como resultado el valor del ejercicio residual igual a \$2.697.809.542,53.

<i>ANÁLISIS TOTALES</i>			
VALOR TOTAL VENTAS RESIDENCIAL		\$	10.629.754.200,00
VALOR TOTAL VENTAS COMERCIAL		\$	-
TOTAL COSTOS (DIRECTOS E INDIRECTOS)	64,62%	\$	6.868.969.237,47
UTILIDAD RESIDENCIAL	10%	\$	1.062.975.420,00
UTILIDAD COMERCIAL	0%	\$	-
TOTAL VALOR RESIDUAL	25,38%	\$	2.697.809.542,53

ANÁLISIS TOTALES

VALOR DE TERRENO

En atención al artículo 14 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, define que al aplicar el método residual "El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción" y de forma concomitante que "Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble."

Sobre el inmueble existen construcciones que fueron detalladas en numeral 7 del presente documento y que han sido valoradas por el método de reposición como se evidencia en ítem 9.2.

Como se estableció anteriormente el valor de inmueble asciende a \$2.697.809.542,53 (Terreno más construcciones), por lo tanto, para hallar el valor de terreno se hace necesario descontar \$564.183.620,00 producto de las construcciones, generando que un valor de terreno en bruto igual a \$2.133.625.922,53.



TOTAL VALOR RESIDUAL	25,38%	\$ 2.697.809.542,53
TOTAL CONSTRUCCIONES		\$ 564.183.620,00
VALOR TERRENO EN BRUTO		\$ 2.133.625.922,53
VALOR UNITARIO DE TERRENO PARA PREDIO		\$ 1.042.812,63
VALOR UNITARIO PARA M ² DE TERRENO ADOPTADO		\$ 1.043.000,00

VALOR TERRENO

Para hallar el valor unitario solo resta dividir el anterior resultado por el área bruta del predio, generando un valor por metro cuadrado de \$1.042.812,63.

Como resultado final de aproximación a miles se adopta un valor unitario de \$1.043.000 por m² de terreno.

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:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = 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

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)
CANOPY	249.97	13	100	13.00%	2	9.69%	\$146,803.50	\$1,515,000.00	\$1,368,000.00
CONSTRUCCIÓN 1 PISO PLACA	6.38	13	70	18.57%	2	13.26%	\$223,431.00	\$1,685,000.00	\$1,462,000.00
CONSTRUCCIÓN 1 PISO TEJA	179.66	13	100	13.00%	2	9.69%	\$127,132.80	\$1,312,000.00	\$1,185,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor de los anexos constructivo u otras construcciones, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo a nuevo y aplicar un factor de depreciación utilizando el criterio de Heidecke, de acuerdo con su estado de conservación.

Para determinar el valor de reposición a nuevo se utilizaron como referencia los costeos elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, a continuación se presentan los resultados de la aplicación del método:

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
MATERA H=0,50M L=16,30M	M2	2	2.52%	\$5,367.60	\$213,000.00	\$208,000.00
MURO LADRILLO H=2,00M L=47,35M	M2	2	2.52%	\$6,476.40	\$257,000.00	\$251,000.00
MURO LADRILLO H=2,00M L=9,30M	M2	2	2.52%	\$6,476.40	\$257,000.00	\$251,000.00
TANQUES DE COMBUSTIBLE 3 UNIDADES (2 DE 10.000 GALONES - 1 DE 5.000 GALONES)	UN	2	2.52%	\$2,419,287.23	\$96,003,461.54	\$93,584,000.00
ZONA DURA ASFALTO	M2	2	2.52%	\$15,825.60	\$628,000.00	\$612,000.00
ZONA DURA EN CONCRETO	M2	2	2.52%	\$7,711.20	\$306,000.00	\$298,000.00
CARCAMO CON REJILLA 20X20X20 L=8,62M	M2	2	2.52%	\$24,897.60	\$988,000.00	\$963,000.00

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 cubre 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 de la información suministrada por la 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.



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 86 42F 18 SUR IN 3

CHIP: AAA0191OAHK

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	2,046.03	\$1,043,000	\$2,134,009,290
CANOPY	M2	249.97	\$1,368,000	\$341,958,960
CONSTRUCCIÓN 1 PISO PLACA	M2	6.38	\$1,462,000	\$9,327,560
CONSTRUCCIÓN 1 PISO TEJA	M2	179.66	\$1,185,000	\$212,897,100
MATERA H=0,50M L=16,30M	M2	8.15	\$208,000	\$1,695,200
MURO LADRILLO H=2,00M L=47,35M	M2	94.70	\$251,000	\$23,769,700
MURO LADRILLO H=2,00M L=9,30M	M2	18.60	\$251,000	\$4,668,600
TANQUES DE COMBUSTIBLE 3 UNIDADES (2 DE 10.000 GALONES - 1 DE 5.000 GALONES)	UN	1.00	\$93,584,000	\$93,584,000
ZONA DURA ASFALTO	M2	1,162.15	\$612,000	\$711,235,800
ZONA DURA EN CONCRETO	M2	31.99	\$298,000	\$9,533,020
CARCAMO CON REJILLA 20X20X20 L=8,62M	M2	1.72	\$963,000	\$1,656,360
AVALÚO TOTAL				\$3,544,335,590

SON: TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 12 de Octubre de 2021

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe 2021-718 del 18 de agosto de 2021, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP 20213251489931 (2021ER27839).

Elaboró:

**OSWALDO
JIMENEZ
MESA**
Firmado digitalmente
por OSWALDO
JIMENEZ MESA
Fecha: 2021.10.25
20:15:10 -05'00'

OSWALDO JIMENEZ MESA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-80227347

Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**
R.A.A. No. AVAL-52617497

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 718
RT No 50345

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. Metodología Residual
6. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-448053	Nomenclatura: AK 86 42F 18 SUR IN 3		
Código Sector: 004617189800000000	Barrio: TINTALITO	Fecha Visita: 24-MAY-21	
Número Avalúo: 2021 - 718	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50345



01-ENTORNO



02-ENTORNO



03-VISTA GENERAL



04-CANOPY

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-448053	Nomenclatura: AK 86 42F 18 SUR IN 3		
Código Sector: 004617189800000000	Barrio: TINTALITO	Fecha Visita: 24-MAY-21	
Número Avalúo: 2021 - 718	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50345



05-ZONA DURA CONCRETO



06-ZONA DURA ASFALTO



07-ZONA VERDE



08-CARCAMO 1

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-448053	Nomenclatura: AK 86 42F 18 SUR IN 3		
Código Sector: 004617189800000000	Barrio: TINTALITO	Fecha Visita: 24-MAY-21	
Número Avalúo: 2021 - 718	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50345



09-CARCAMO 2



10-BAÑO



11-ZONA LIBRE



12-LOCAL 1 MONTALLANTAS

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195

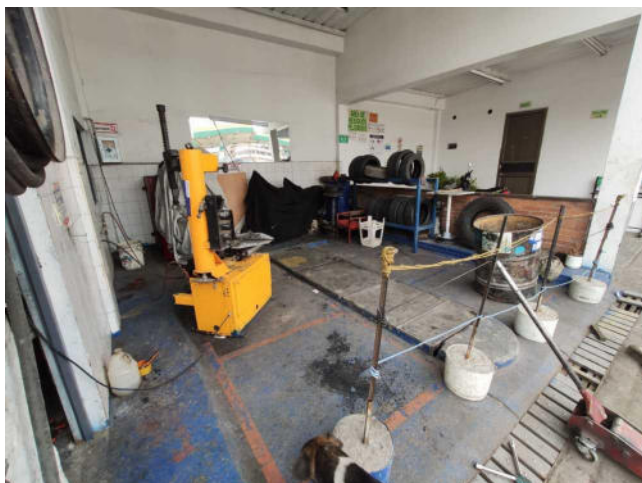
www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

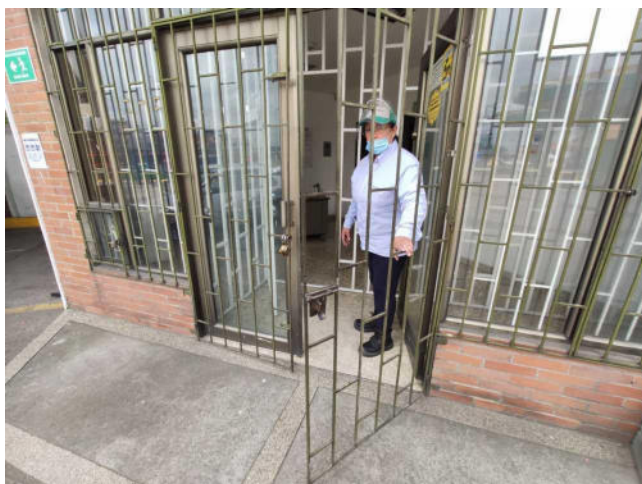
Radicación: 2021-448053	Nomenclatura: AK 86 42F 18 SUR IN 3		
Código Sector: 004617189800000000	Barrio: TINTALITO	Fecha Visita: 24-MAY-21	
Número Avalúo: 2021 - 718	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50345



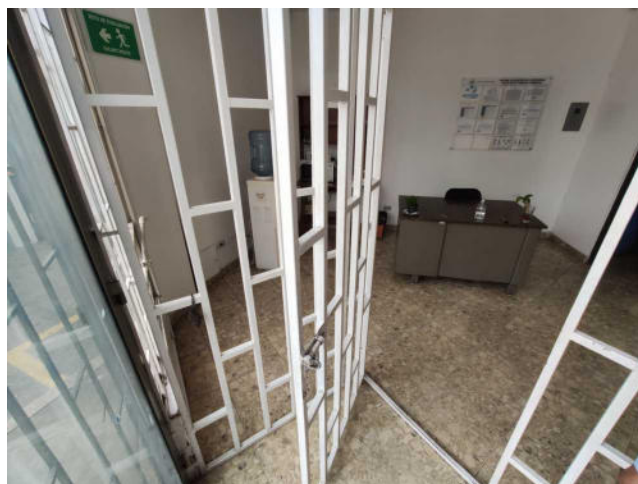
13-LOCAL 2 MONTALLANTAS



14-CONSTRUCCION 1 PISO



15-ADMINISTRACION



16-OFICINA ADMINISTRACION

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-448053	Nomenclatura: AK 86 42F 18 SUR IN 3		
Código Sector: 004617189800000000	Barrio: TINTALITO	Fecha Visita: 24-MAY-21	
Número Avalúo: 2021 - 718	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50345



17-BAÑO ADMINISTRACION



18-OFICINA 2



19-ZONA DE ALMACECNAMIENTO



20-CASILLEROS

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2021-448053	Nomenclatura: AK 86 42F 18 SUR IN 3		
Código Sector: 004617189800000000	Barrio: TINTALITO	Fecha Visita: 24-MAY-21	
Número Avalúo: 2021 - 718	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	50345



21-ZONA DE TANQUES







22-ZONA DE TANQUES

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



DATO	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	No. DEPÓSITOS	VALOR DEPÓSITO	VALOR INTEGRAL	PROYECTO	LINK	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	KR 93 54 28 SUR	BOSA	APARTAMENTO	\$ 138.500.000	0,00%	\$ 138.500.000	45,00	40,00	-	\$ -	\$ 3.462.500	PROYECTO VALENTI	https://www.proyectosvalenti.com/	jul-21	Valenti apartamentos es un nuevo proyecto que llega a Bosa - El Porvenir para transformar la manera de vivir, con zonas comunes, espacios que darán a las familias momentos llenos de felicidad y ubicación privilegiada en la localidad.	
2	CL 59C SUR 88H 15	BOSA	APARTAMENTO	\$ 152.600.000	0,00%	\$ 152.600.000	47,50	40,78	-	\$ -	\$ 3.742.030	ATALAIA	https://www.acierto.com.co/proyectos/atalaia/	jul-21	Proyecto VIS (Vivienda de interés Social) ubicado en zona comercial de Bosa la libertad, ubicado sobre la Av bosa y a una cuadra de la Av Tintal - Aluscia, se encuentra a una cuadra CC metro. Contara con 8 torres de 24 pisos de altura cada una con 2 ascensores y dos escaleras de evacuación	
3	CL 71A SUR 82A 10	BOSA	APARTAMENTO	\$ 153.880.128	0,00%	\$ 153.880.128	47,80	43,00	-	\$ -	\$ 3.578.608	PARQUE PRIMAVERAL	https://galias.com.co/proyectos-en-santa-bogota/parque-primaveral/	jul-21	Nuestro proyecto cuenta con 9 torres, apartamentos con áreas desde 43m2, 2 habitaciones y más de 10 zonas sociales donde disfrutas de un sinnfin de actividades como un asado en familia en la zona bbq, una tarde de amigos en el salón de videojuegos, una caminata por la terraza transitable o un día soleado en la piscina para adultos y niños.	
4	CL 80I 84C 14 SUR	BOSA	APARTAMENTO	\$ 136.000.000	0,00%	\$ 136.000.000	50,00	45,00	-	\$ -	\$ 3.022.222	Altos De San Berno	https://www.fincaraliz.com.co/altos-de-san-berno/bogota/proyecto-nuevo-del-6537599.aspx	jul-21	ALTOS DE SAN BERNO está conformado por un edificio principal de 13 pisos 148 apartamentos un edificio de 11 pisos 88 apartamentos y un edificio de 6 pisos 48 apartamentos. Cuenta con unidades de vivienda tipo VIS de 2 de alcobas con posibilidad de conformar una 3 habitación, cuentan con balcón, en áreas construidas de 51.16 mts2, (incluye balcón). Todos los aptos tienen balcón, altura libre de 2,30, sector en crecimiento que se caracteriza por la urbanización de viviendas familiares.	
PROMEDIO							42,20	PROMEDIO		\$ 3.451.340,06						
DESVIACION ESTANDAR							2,26	DESVIACION ESTANDAR		\$ 308.201,54						
COEFICIENTE VARIACION							5,36%	COEFICIENTE VARIACION		8,93%						
LIMITE SUPERIOR							44,46	LIMITE SUPERIOR		\$ 3.759.541,61						
LIMITE INFERIOR							39,93	LIMITE INFERIOR		\$ 3.143.138,52						
ÁREA PROPUESTA							42,00									



ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
CONSTRUCCIÓN 1 PISO TEJA		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 58,012,133.50
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 24,061,487.59
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 99,569,631.61
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 41,525,942.66
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 4,823,684.32
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,215,060.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 13,878,241.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 28,824,600.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 19,562,694.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 2,406,001.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 463,475.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2,588,786.72
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 198,732.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 445,854.00
16	CERRAJERÍA	\$ 462,556.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,939,677.28
19	PERSONAL	\$ 45,504,150.00
COSTO DIRECTO		\$ 351,482,706.68
COSTO UNITARIO I		\$ 1,171,609.02
COSTO UNITARIO I		\$ 140,593.08
COSTO TOTAL		\$ 1,312,202.10
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 1,312,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
MURO LADRILLO H=2,00M L=47,35M		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 49,255.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 870,734.42
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 90,112.50
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 3,945,686.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 90,112.50
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,238.94
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 5,050,139.36
COSTO UNITARIO I		\$ 229,551.79
COSTO UNITARIO II		\$ 27,546.21
COSTO TOTAL		\$ 257,098.00
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 257,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
MURO LADRILLO H=2,00M L=9,30M		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 49,255.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 870,734.42
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 90,112.50
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 3,945,686.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 90,112.50
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,238.94
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 5,050,139.36
COSTO UNITARIO I		\$ 229,551.79
COSTO UNITARIO II		\$ 27,546.21
COSTO TOTAL		\$ 257,098.00
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 257,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
ZONA DURA ASFALTO		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 25,746,963.49
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 124,293,398.18
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 7,142,250.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 395,581,932.49
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 26,998,352.91
19	PERSONAL	\$ 138,359,365.00
COSTO DIRECTO		\$ 718,122,262.07
COSTO UNITARIO I		\$ 560,901.56
COSTO UNITARIO II		\$ 67,308.19
COSTO TOTAL		\$ 628,209.74
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 628,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
ZONA DURA EN CONCRETO		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5,912,200.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 9,971,062.50
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 55,016,675.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 6,331,485.81
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 5,591,036.13
19	PERSONAL	\$ 12,933,324.00
COSTO DIRECTO		\$ 95,755,783.43
COSTO UNITARIO I		\$ 273,587.95
COSTO UNITARIO II		\$ 32,830.55
COSTO TOTAL		\$ 306,418.51
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 306,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Canopy

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 3.187.596,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 10.143.044,30
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.545.942,00
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 48.897.658,36
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 232.808,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 12.874.329,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ 300.352,00
9,00	CUBIERTAS	\$ 42.493.676,22
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 746.188,00
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 2.760.894,96
16,00	CERRAJERIA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.337.442,56
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 37.841.661,30
Valor total costo directo		\$ 162.361.592,70
Valor metro costo directo		\$ 1.353.013,27
Valor metro costo indirecto 12%		\$ 162.361,59
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 1.515.374,87
Costo total redondeado sugerido		\$ 1.515.000,00

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

CONSTRUCCIÓN 1 PISO PLACA

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 67.568,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 418.195,28
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 1.647.476,80
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 367.596,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 139.516,00
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 240.786,17
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 80.160,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 64.764,00
16,00	CERRAJERÍA	\$ 67.200,00
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 126.709,39
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 2.798.215,20
COSTO DIRECTO		\$ 6.018.186,84
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)		\$ 1.504.546,71
COSTO UNITARIO INDI	12%	\$ 180.545,61
COSTO TOTAL		\$ 1.685.092,31
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 1.685.000,00

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

MATERA

Presupuesto de Obra por Capítulos

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 4.865,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ -
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 34.109,25
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
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	\$ 69.810,32
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 104.629,72
Valor total costo directo		\$ 213.414,29
Valor metro costo directo		\$ 213.414,29
Valor metro costo indirecto 12%		\$ -
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 213.414,29
Costo total redondeado sugerido		\$ 213.000,00

TANQUES DE COMBUSTIBLE 3 UNIDADES (2 DE 10.000 GALONES - 1 DE 5.000 GALONES)

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5.433.068,00	5,66%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 23.426.202,40	24,40%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.415.322,06	2,52%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 6.207.225,80	6,47%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 44.341.458,55	46,19%
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 938.327,97	0,98%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 82.761.604,78	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 13.241.856,76	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 96.003.461,54	100%

VALOR	un	COSTO DIRECTO	\$ 82.761.604,78
VALOR	un	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 96.003.461,54



CÁRCAMO		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ 91.532,25
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ 1.652.823,00
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 460.785,86
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	CARPINTERÍA EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 1.000.311,40
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERIA	\$ -
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -
19,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 6.937.867,62
Valor total costo directo		\$ 10.143.320,13
Valor costo directo		\$ 882.027,84
Valor costo indirecto	12%	\$ 105.843,34
Valor directo + indirecto		\$ 987.871,18
Costo directo + indirecto redondeado sugerido		\$ 988.000,00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Código postal: 111511
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
 Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA (SIE)

ARTÍCULO 4 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL RESOLUCIÓN No. 620 DE 2008 IGAC

Decreto 327 de 2004, por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital

ANÁLISIS URBANÍSTICO

ÁREA BRUTA DEL PREDIO (M²)			2.046,03
SISTEMA DE CARGAS GENERALES Y AFECTACIONES		0,00%	0,00
SUELO EN ZONA DE RIESGO CATEGORÍA ALTA		0,00%	0,00
RONDAS HIDRÁULICAS Y CUERPOS DE AGUA		0,00%	0,00
ZMPA		0,00%	0,00
REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS		0,00%	0,00
MALLA VIAL		0,00%	0,00
RESERVA EAAB		0,00%	0,00
AREA NETA URBANIZABLE (INDICES) (Art. 23 Dto 327/2.004)		0,00%	2.046,03
CONTROL AMBIENTAL	RT 50345 - AVENIDA CALI	0,00%	0,00
ÁREA NETA URBANIZABLE CESIONES		0,00%	2.046,03
CESIONES (Art. 12 Dto. 327 de 2.004)		25,00%	511,51
<i>PARQUES</i>		17,00%	347,83
<i>EQUIPAMIENTOS</i>		8,00%	163,68
CESION VIAS LOCALES		0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)		2,90%	59,40
MALLA VIAL ARTERIAL		0,00%	0,00
SUELO PROTEGIDO		0,00%	0,00
PARQUES		2,90%	59,40
ÁREA UTIL			1.475,12
CARGA VIP 20%			295,02
ÁREA UTIL			1.180,10
RANGO 1			
INDICE DE OCUPACION (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004)		0,28	572,89
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Básico (Sobre A.N.U, Art 26 Dto 327/2.004))		1	2.046,03
CESIONES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD (Art. 44 Dto 327/2004)			
TIPO DE CESIÓN ADICIONAL	RELACIÓN	M² A CEDER	M² CONST. ADICIONAL
SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	0	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL (<1,875)	4,80	0	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL (>1,875)	6,40	0	0,00
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E2) (<1,875)	20,00	59,40	1.188,00
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E2) (>1,875)	26,67	0,00	0,00
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL			
INDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO		0,26	539,01
INDICE DE CONSTRUCCIÓN BASICO	1,00		2.046,03
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO	2,75		5.626,58
ADICIÓN CONSTRUCCIÓN X CESIONES	0,58		1.188,00
INDICE DE CONSTRUCCION BASICO + CESIONES	1,58		3.234,03
INDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO		1,58	3.234,03
AREA OCUPACIÓN CONSTRUCCIÓN			539,01
NUMERO DE PISOS HABITABLES		6,00	3.234,06
PISO NO HABITABLE		0,00	0,00
PUNTOS FIJOS		10,00%	323,40
CIRCULACIÓN ADICIONAL		5,00%	161,70
ÁREA CONSTRUCCIÓN TOTAL (+ PUNTOS FIJOS Y CIRCULACIÓN)			3.719,13
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			601,62
PROYECTO VIS 6m <=150 viv./Ha. ANU			601,62
PROYECTO VIS 8,5m >150 viv./Ha. ANU			
COMERCIO	0		0,00
DESTINACIÓN EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		100,00%	601,62
ZONAS VERDES RECREATIVAS	85,00%		511,38
<i>ZONAS VERDES RECREATIVAS SOBRE TERRENO</i>	50,00%		255,69
<i>ZONAS VERDES RECREATIVAS SOBRE OTROS</i>	50,00%		255,69
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Art. 40 Dto 327/2.004)	15,00%		90,24
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO OTROS	0,00%		0,00
ESTACIONAMIENTO ADICIONAL	0,00%		0,00
AREA VENDIBLE TOTAL			3.234,03
AREA VENDIBLE RESIDENCIAL			3.234,03
VIS			3.234,03
VIP			0,00

UNIDADES (AREA PRIVADA M²) VIS		42,00		77,00	
ÁREA PRIVADA RESULTANTE		78,00		41,46	
NUMERO DE UNIDADES RESIDENCIALES		0,00		78,00	
UNIDADES (AREA PRIVADA M²) VIP		0,00		0,00	
ÁREA PRIVADA RESULTANTE		0,00		0,00	
NUMERO DE UNIDADES RESIDENCIALES		0,00		0,00	
AREA VENDIBLE COMERCIO LOCAL					0,00
UNIDADES (AREA PRIVADA M ²)		0,00		0,00	
ÁREA PRIVADA RESULTANTE		0,00		0,00	
PARQUEADEROS RESIDENCIAL			334,80		19,00
RESIDENCIAL RESIDENTES 17,5 M ² POR UNIDAD	6	227,50		13,00	
RESIDENCIAL VISITANTES 17,5 M ² POR UNIDAD	15	105,00		6,00	
ESTACIONAMIENTO BICICLETAS	2	2,30		10,00	
ESTACIONAMIENTO VISITANTES ADICIONALES		0,00		0,00	
PARQUEADEROS COMERCIAL			0,00		0,00
RESIDENCIAL PRIVADOS 22,5 M ² POR UNIDAD		0,00		0,00	
RESIDENCIAL VISITANTES 22,5 M ² POR UNIDAD		0,00		0,00	
COMERCIAL 17,5 M ² POR UNIDAD		0,00		0,00	
ESTACIONAMIENTO VISITANTES ADICIONALES		0,00		0,00	
PARQUEADEROS EN PISO					0,00
PARQUEADEROS SOBRE PLATAFORMA					334,80
PARQUEADEROS EN SOTANO					0,00
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA					3.719,13
ANÁLISIS VENTAS					
VALOR M ² VIS	\$	3.286.845	3234,03	\$	10.629.754.200
VALOR M ² VIP	\$	-	0,00	\$	-
VALOR M ² COMERCIAL	\$	-	0,00	\$	-
VALOR TOTAL VENTAS				\$	10.629.754.200,00
COSTOS DIRECTOS					
CONSTRUCCION VIS	\$	1.338.641,93	3.719,13	\$	4.978.585.376,09
PLACA PARQUEADERO	\$	273.587,95	334,80	\$	91.597.246,55
COMERCIAL	\$	-	0,00	\$	-
URBANISMO	\$	92.000,00	2.046,03	\$	188.234.760,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	5.258.417.382,65
COSTOS INDIRECTOS					
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	0,00%			\$	-
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO				\$	202.822,98
LICENCIA - CURADURIA				\$	4.599.929,31
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%			\$	106.297.542,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%			\$	525.841.738,26
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,46%			\$	24.039.174,91
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%			\$	265.743.855,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (C)	4,00%			\$	210.336.695,31
COSTOS FINANCIEROS	1,45%			\$	154.597.471,05
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%			\$	318.892.626,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS				\$	1.610.551.854,82
TOTAL COSTOS (DIRECTOS E INDIRECTOS)				\$	6.868.969.237,47
ANALISIS TOTALES					
VALOR TOTAL VENTAS RESIDENCIAL				\$	10.629.754.200,00
VALOR TOTAL VENTAS COMERCIAL				\$	-
TOTAL COSTOS (DIRECTOS E INDIRECTOS)	64,62%			\$	6.868.969.237,47
UTILIDAD RESIDENCIAL	10%			\$	1.062.975.420,00
UTILIDAD COMERCIAL	0%			\$	-
TOTAL VALOR RESIDUAL	25,38%			\$	2.697.809.542,53
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$	389.194.670,00
VALOR TERRENO EN BRUTO				\$	2.308.614.872,53
VALOR UNITARIO DE TERRENO PARA PREDIO				\$	1.128.338,72
VALOR UNITARIO PARA M² DE TERRENO ADOPTADO				\$	1.128.000,00

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA

PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO

ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) 2021	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	15,72%		\$ 22.181	x	\$ 22.181
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
	ACUEDUCTO	1,97%		\$ 2.787	x	\$ 2.787
	ALCANTARILLADO	5,41%		\$ 7.634	x	\$ 7.634
	PLUVIAL	4,58%		\$ 6.467	x	\$ 6.467
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	25,12%		\$ 35.456	x	\$ 35.456
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	6,71%		\$ 9.464	x	\$ 9.464
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,74%		\$ 1.045	x	\$ 1.045
VI			VIAS			
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	10,80%		\$ 15.242		\$ 0
	VIA V3 a V4 en Asfalto	14,81%		\$ 20.893		\$ 0
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	9,15%		\$ 12.919		\$ 0
	ANDENES	4,24%		\$ 5.983	x	\$ 5.983
	SADINELES	0,74%		\$ 1.049	x	\$ 1.049
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%	\$ 141.121	\$ 141.121		\$ 92.067
					ADOPTADO	\$ 92.000

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Zona dura en concreto e=10/12 cm (parqueadero externo para vehiculos)

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5.912.200,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 9.971.062,50
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 55.016.675,00
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ 6.331.485,81
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 5.591.036,13
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 12.933.324,00
COSTO DIRECTO		\$ 95.755.783,43
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)		\$ 273.587,95
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)		\$ 32.830,55
		12%
COSTO TOTAL		\$ 306.418,51
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 306.000,00

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Edificio para VIVIENDA de 6 pisos , estructura Mampostería estructural

Presupuesto de Obra por Capítulos

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 37.169.384,23
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 125.178.287,79
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 52.889.599,25
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 414.570.853,59
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 730.559.653,62
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 500.440.472,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 771.557.779,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 139.082.376,01
9,00	CUBIERTAS	\$ 34.993.910,40
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 146.636.851,20
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 66.866.898,56
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 23.907.932,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 67.386.362,86
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 893.197,92
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 9.746.979,84
16,00	CERRAJERÍA	\$ 18.761.000,00
17,00	EXTERIORES	\$ 21.974.100,00
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 82.498.759,90
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 147.539.714,00
COSTO DIRECTO		\$ 3.392.654.112,17
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)		\$ 1.338.641,93
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)		12%
COSTO TOTAL		\$ 1.499.278,96
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 1.499.000,00



PIN de Validación: b0750a8e



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80227347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80227347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	30 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	30 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	30 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	30 Ene 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: b0750a8e



<https://www.raa.org.co>



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 		30 Ene 2018	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 		30 Ene 2018	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 		30 Ene 2018	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 144 # 13 - 62 INT. 11

Teléfono: 3015055650

Correo Electrónico: oswaldo.jimenez.mesa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80227347.

El(la) señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b0750a8e



<https://www.raa.org.co>



PIN DE VALIDACIÓN

b0750a8e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b2a00a36



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52617497, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-52617497**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	30 Mar 2017	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	30 Mar 2017	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	30 Mar 2017	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	30 Mar 2017	Régimen Académico	



PIN de Validación: b2a00a36



<https://www.raa.org.co>



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 		30 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 		30 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 		30 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 		30 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 		30 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 		30 Mar 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: b2a00a36



<https://www.raa.org.co>



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 2 ESTE #2-18 CASA 23

Teléfono: (+57)3114770992

Correo Electrónico: miof67@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52617497.

El(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2a00a36

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b2a00a36



<https://www.raa.org.co>



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal