

AVALÚO COMERCIAL

**N° 2016 – 0694
RT N° 42172 - IDU**

**DIRECCIÓN INMUEBLE
AK 9 181 B 08**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL**

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

BOGOTA D.C. 20 DE ENERO DE 2017.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU).
- 1.2 RADICACIÓN: 2016-1151658
- 1.3 PROPOSITO DEL AVALÚO: Adquisición, en concordancia con la petición del IDU.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Casa.
- 1.5 DIRECCIÓN: AK 9 181 B 08
- 1.6 CHIP:AAA0115RMKL
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 181 32 35
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 008523 San Antonio Norte.
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Residencial.
- 1.10 FECHA DE VISITA: 29 de septiembre de 2016.

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: No Aplica
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No Aplica
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N 680976.
FUENTE: RT 42172 de Octubre 2016.

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector de localización del inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado al norte de la ciudad de Bogotá, haciendo parte de la localidad de Usaquén y se delimita por los siguientes ejes viales:

Por Norte: Avenida Calle 183

Por Sur: Avenida Calle 170

Por Oriente: Avenida Carrera 7 (Avenida Alberto Lleras Camargo)

Por Occidente: Avenida Carrera 45 (Autopista Paseo de los Libertadores)



Fuente: Mapas Bogotá.

3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector se caracteriza por el predominio de la actividad residencial de estrato socioeconómico bajo-medio (estrato 2- estrato 3) en casas de uno, dos y tres niveles, también se encuentra vivienda multifamiliar de 3 a 5 pisos en conjuntos residenciales de más de 10 años de vetustez. Complementado con sus usos comerciales de influencia local comercial que suple las necesidades básicas, los cuales están adecuados en los primeros pisos de las viviendas y en especial sobre los ejes viales de ingreso al sector. el cual tiene como complemento sitios cercanos comerciales de influencia local como: Universidades, parques, clubes, bancos, colegios, estaciones de servicio, restaurantes e iglesias.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2016 -0694 RT N° 42172 – IDU

- 3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Baja, debido a que el sector comenzó su desarrollo alrededor de hace 20 años y por consiguiente la disponibilidad de lotes es baja, se observa poco desarrollo de conjuntos de vivienda en propiedad horizontal en el sector.
- 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA: Según el Decreto 291 del 26 de Junio de 2013, para los predios residenciales el estrato socioeconómico es tres (3).
- 3.5 VÍAS DE ACCESO:

Por el Norte: Avenida Calle 183 (Avenida San Antonio), vía vehicular que posee un total de 2 calzadas, de las cuales una calzada es en sentido oriente- occidente y la otra, sentido occidente-oriente. Las cuales se encuentran pavimentadas y en regular estado de conservación.

Por el Sur: Avenida Calle 170, vía vehicular que posee un total de 4 calzadas, de las cuales dos calzadas es en sentido occidente-oriente y la otra, sentido oriente- occidente, esta cuenta en su costado sur con cicloruta. Las cuales se encuentra pavimentada y en regular estado de conservación.

Por el Oriente: Avenida Carrera 7 (Avenida Alberto Lleras Camargo), vía vehicular que posee un total de 2 calzadas, de las cuales una es en sentido sur-norte y la otra, sentido norte-sur. Las cuales se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

Por el Occidente: Autopista Norte (Avenida Carrera 45 – Autopista Paseo de los Libertadores) vía vehicular que posee un total de 12 calzadas, de las cuales 6 son en sentido sur norte y 6 en sentido norte-sur. 5 calzadas en cada sentido destinadas para el servicio particular y 1 calzada exclusiva para Transmilenio. Las cuales presentan buen estado de conservación.

Las vías principales se encuentran en buen estado de conservación, las vías secundarias se encuentran pavimentadas y algunas en regulares condiciones de mantenimiento.

El servicio de transporte es prestado por rutas tradicionales y el sistema integrado de transporte (SITP) que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad.

- 3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector cuenta con los servicios públicos de: Acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica y gas natural.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-19
V. 2

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

4

4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que en agosto 26 de 2013 fue expedido el Decreto 364, por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D, C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el decreto distrital 190 de 2004. Sin embargo, el decreto 364 de 2013 se encuentra suspendido por el Consejo de Estado mediante Auto del 27 de marzo de 2014, notificado por estado el 3 de abril de 2014. En consecuencia, a partir de ese momento el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios recobraron vigencia de manera temporal hasta tanto se profiera sentencia definitiva al respecto.

El predio objeto del avalúo, si bien esta en el interior del desarrollo San Antonio Norte de la localidad de Usaquén, legalizado bajo las disposiciones establecidas en el Acuerdo 22 de 1963, con plano número U65/4-1, este no se encuentra incorporado en la cartografía, en esta se consignan los predios de mayor extensión dentro de los cuales catastralmente se han conformado las unidades prediales.

La unidad predial del inmueble que se estudia hace parte del lote número 17 de la cartografía. El cual se encuentra dentro de la nota N° 1 registrada en el plano de loteo antes mencionado, la cual establece lo siguiente *“los lotes 1 al 35 para ser desarrollados urbanísticamente, deben tramitarse según el acuerdo 65 de 1967 (por el cual se señalan las normas y el procedimiento que debe cumplirse para urbanizar terrenos en el área del distrito especial de Bogotá y se dictan otras disposiciones) igual los lotes denominados si urbanizar”*

En consecuencia y dado que en el predio no se observa trámite alguno de licencias de urbanismos la norma vigente es el Tratamiento de Desarrollo, Decreto 327 de 2004.

Estacionamientos: De acuerdo con lo dispuesto en el en el POT, la zona de demanda de estacionamientos para el predio en estudio es C.

Dadas las condiciones normativas establecidas para el inmueble, este cuenta con un potencial de desarrollo para usos residenciales, condición que se encuentra acorde con los usos que se desarrollan en el entorno del predio en estudio.



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2016 -0694 RT N° 42172 - IDU

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio medianero ubicado sobre la Avenida Carrera Novena entre calles 181 y 182 de la ciudad de Bogotá.



Fuente: Mapas Bogotá.

5.2. LINDEROS:

	PREDIO TOTAL		AREA RESERVA	
	EXTENSION mts	COLINDANCIA	EXTENSION mts	COLINDANCIA
NORTE	32,49	RT 42173	10,59	RT 42173
SUR	32,59	RT 42171	10,31	RT 42171
ORIENTE	8,00	Predio N° 033, Mz 07	8,04	Con el mismo RT 42172
OCCIDENTE	8,00	Avenida Carrera 9	3,00	Avenida Carrera 9

Fuente: RT 42172 de Octubre 2016.

5.3. TOPOGRAFÍA: Plana

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Irregular.

5.5. FRENTE: 8,00 metros.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-19

v 2

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



5.6. FONDO: 32,54 metros en promedio.

5.7. ÁREA TERRENO: Área total: 258,67 m²
Área de reserva: 83,41 m² Requeridos como parte del presente
avalúo.
Fuente: RT 42172 de Octubre 2016

5.8. SERVICIOS PÚBLICOS: Acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica
y gas natural.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. DESCRIPCIÓN: Se trata de un inmueble de un piso de altura destinado al uso de vivienda
con edad aproximada de 5 años, la construcción presenta características constructivas tales
como:

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Zapatas y Vigas
ESTRUCTURA	Mampostería
CUBIERTA	Teja
ACABADOS	
FACHADA	Bloque a la vista
MUROS	Bloque, cemento, pintura con vinilo y teja.
PISOS	Concreto, mineral, tapete plastico.
CIELO RASO	teja de fibrocemento, plastica, zin y madera.
ACABADOS	
COCINA	El inmueble no cuenta con cocina
BAÑOS	De dos servicios (lavamanos e inodoro) con sus respectivos aparatos sanitarios básicos en porcelana
CARPINTERIA MADERA	Puertas Internas
CARPINTERIA METALICA	Puertas Externas, ventanas y rejas
CONSERVACION GENERAL	Bueno

Conservación: D: acuerdo con lo observado, la construcción se encuentra en
aceptable estado de conservación y mantenimiento.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2016 -0694 RT N° 42172 – IDU

Distribución: El inmueble presenta la siguiente distribución en sus dependencias:

ITEM	DISTRIBUCIÓN
PRIMER PISO	2 habitaciones y baño

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

CONSTRUCCIONES	
Un piso Teja	30,10
Enramada	20,83

Fuente: RT 42172 de Octubre 2016, aportado por el IDU.

6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica.

6.4. OTROS:

Muro Cerramiento	14,10
Puerta Metalica	10,56

Fuente: RT 42172 de Octubre 2016, aportado por el IDU

7. MÉTODOS DE AVALÚO- CALCULOS Y JUSTIFICACION DE RESULTADOS

7.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO:

“Método de comparación y/o mercado: 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.”

Al realizar un barrido de las ofertas encontradas en el sector y sectores colindantes, se pudo identificar una dispersión de valores de terreno, pero tres de los datos ofertados, incluso uno sobre el mismo eje de la misa AK 9, permitieron concentrar un valor o una tendencia de valor:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2016 -0694 RT N° 42172 - IDU

N° MUESTRA	DIRECCIÓN	TIPO	OFERTA	FACTOR NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 COSTRUCCION	VALOR M2 TERRENO	FUENTE	CONTACTO	FOTO
1	CL 188 BIS 8C-18	CASA	\$ 600.000.000	3,33%	\$ 590.000.000	166	464,8	\$ 634.000	\$ 1.718.776	3114443214	DIANA	
2	AK 9 188 51	CASA LOTE	\$ 700.000.000	10,00%	\$ 630.000.000	336	120	\$ 345.000	\$ 1.737.500	3108585560	JAIRO VALLA	
3	CLL 191 88-36	CASA	\$ 480.000.000	6,25%	\$ 450.000.000	188,2	261	\$ 512.000	\$ 1.681.020	6460470-3132073118	RV INMOBILIARIA ENRIQUE MARTINEZ	
PROMEDIO									\$ 1.712.432,03			
DESV ESTANDAR									\$ 28.768,35			
COEF VARIACION									1,68%			
VALOR ADOPTADO									\$ 1.704.000,00			
MAX									\$ 1.741.201,39			
MIN									\$ 1.683.662,68			

Se toma \$1.704.000 por para cada metro como base para la aplicación de la técnica residual, ya que este valor corresponde a predios útiles de la zona.

ARTICULO 4° METODO (TECNICA) 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 evalué la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARAGRAFO. *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 edificadoras, será el que resulte de construirlo, dentro de la posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor responsabilidad, según las condiciones del mercado.*

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-19

V 2

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2016 -0694 RT N° 42172 – IDU

ARTICULO 14°. METODO (TECNICA) RESIDUAL. *En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:*

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso que se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo. La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor de todo el inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre la edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

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 del inmueble.

Se realizó la consulta en el Centro de la Información de la Secretaría de Planeación Distrital, con el fin de establecer la situación actual del inmueble, observando que no se ha surtido el proceso de urbanización, por lo anterior se debe aplicar la normativa correspondiente para el Tratamiento de Desarrollo, regulado por el decreto 327 de 2004.

Aplicando la metodología descrita en la normativa vigente, debido a que el lote objeto del avalúo no ha surtido el proceso de urbanización, se hace necesario descontar del área bruta del predio las afectaciones y las áreas de cesiones públicas equivalentes al 25%. En cuanto al área requerida para vivienda de interés prioritario, se hace necesario pagarla en dinero ya que el área requerida del 20% no alcanza el mínimo establecido para una unidad de vivienda de este tipo.

Así, después de la aplicación de la metodología anteriormente descrita queda un lote útil.

10

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-19

V. 2

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

