

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

DIRECCION	AK 9 1818 08
CHIP	AAA0115RMKL
FMI	050N00680976
CODIGO SECTOR	008523-07-18-000-00000
AREA (m ²)	258,67
VR CATASTRAL	\$ 980.000,00

VR M2 UTIL	\$ 1.704.000,00
------------	-----------------

	EN SITIO
AREA BRUTA	258,67
CONTROL AMBIENTAL	40,00
AREA NETA	218,67
CESIONES (25%)	54,67
AREA UTIL	164,00
CARGA VIP (20%)	32,80
AREA UTIL FINAL	164,00

VR CESIONES	\$ -
VR CARGA VIP	\$ 32.144.490,00
VR FINAL	\$ 279.460.260,00
VR UNITARIO/BRUTA	\$ 956.105,35

7.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCION:

Para la determinación del valor comercial de la construcción presente en el predio se utilizó el método de costo de reposición, descrito en el artículo 3 de la Resolución 620 de 2008:

Artículo 3: "Método de costo de reposición: es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir del 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"

En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar, de allí y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para así llegar a un valor aproximado. Ya que no se trata de edificaciones nuevas, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación utilizando las ecuaciones consignadas en la resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini para así hallar el valor actual de las construcciones.

Para determinar el valor de reposición a nuevo se utilizaron como referencia, los costeos por tipología elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –

D

D

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

UAECD, las cuales se deprecian en términos de la edad y el estado de conservación de cada tipología constructiva encontrada en el predio objeto del avalúo:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
PREDIO	TIPO	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
AK 9 181 B 08 - RT 42172	Un piso Teja	5	70	7,14%	3	21,24%	\$605.000	\$128.691	\$477.309	\$ 477.000
AK 9 181 B 08 - RT 42172	Enramada	10	35	28,57%	3	33,14%	\$115.000	\$38.114	\$76.886	\$ 77.000

Valor adoptado un piso teja: \$477.000.00 por cada metro cuadrado.

Valor adoptado enramada: \$77.000.00 por cada metro cuadrado.

7.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: Para este tipo de construcciones menores o anexos se realizó el mismo procedimiento en el sentido de aplicar el método de costo de Reposición, con la diferencia que para la depreciación se utilizó el criterio de Heidecke, la cual tiene en cuenta solamente el estado de conservación.

Ya que no se trata de edificaciones nuevas, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación utilizando el criterio de Heidecke, de acuerdo con su estado de conservación, según lo establecido en la siguiente tabla:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN HEIDECKE							
PREDIO	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
AK 9 181 B 08 - RT 42172	Muro de cerramiento	3	18,10%	\$ 181.000	\$ 34.571,00	\$156.429	\$ 156.000
AK 9 181 B 08 - RT 42172	Puerta Metálica	3	18,10%	\$ 200.000	\$ 36.200,00	\$163.800	\$ 164.000

Valor adoptado muro de cerramiento: \$156.000.00 por cada metro cuadrado.

Valor adoptado puerta metálica: \$164.000.00 por cada metro cuadrado.

7.4. PARA EL VALOR DE OBRAS NUEVAS: En este método se liquida y costean las obras de adecuación requeridas a causa de la adquisición parcial de terreno y construcción. Para liquidar el número de metros a los cuales se les va a reponer la fachada, se tuvo en cuenta los metros lineales que tiene el predio en su frente así:

Reposición Fachada	8.00
--------------------	------

El número de metros lineales de fachada a reponer se calculó teniendo en cuenta frente del predio. Para determinar su valor se tomaron como base las tipologías constructivas como insumo propio de la UAECED, de las cuales se le asignó la equivalente a las características del predio.


 12

8 CONSIDERACIONES GENERALES

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

La localización del sector en el Norte de la ciudad de Bogotá, específicamente en el sector San Antonio Norte, sector de predominancia residencial de tipo multifamiliar en altura, combinado con los segmentos de autodesarrollo y autoconstrucción como lo es el punto de ubicación del predio en estudio.

Por tratarse el objeto de avalúo, de una fracción de terreno y que hace parte integral de predio que se ha analizado de manera precedente durante este informe, afectado por la ampliación de la Avenida Laureano Gómez (AK9).

La información de áreas ha sido tomada del RT 42172 de Octubre 2016, aportado por el solicitante del estudio.

La información de áreas de los inmuebles que hacen parte de la oferta de mercado analizada, ha sido tomada de la información aportada por el oferente al momento del contacto de encuesta directa o llamada telefónica.

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

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del elemento inmobiliario objeto de estudio tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al mismo.

De acuerdo con el artículo 19 del decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el ministerio de desarrollo económico, el presente avalúo tiene una vigencia de 1 año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

9 RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: AK 9 181 B 08

ITEM	AREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO \$	SUBTOTAL \$
TERRENO:	83.41	m2	\$ 956,000	\$ 79,739,960
CONSTRUCCIONES				
Un piso Teja	30.10	m2	\$ 477,000	\$ 14,357,700
Enramada	20.83	m2	\$ 77,000	\$ 1,603,910
Muro Cerramiento	14.10	m2	\$ 156,000	\$ 2,199,600
Puerta Metalica	10.56	m2	\$ 164,000	\$ 1,731,840
Rep Fachada	8.00	ml	\$ 954,000	\$ 7,632,000
TOTAL				\$ 107,265,010

SON: CIENTO SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE.

Nota: El presente avalúo complementa el avalúo 2016-694 de fecha 23 de diciembre de 2016 de acuerdo con la solicitud realizada por el IDU por medio del oficio 20163251188241.

FECHA: 20 DE ENERO DE 2017.

Vo.Bo. CONTROL DE CALIDAD:

ELABORADO POR:


MAGDA MILENA SIERRA BARRERA
AVALUADOR EXTERNO

VoBo

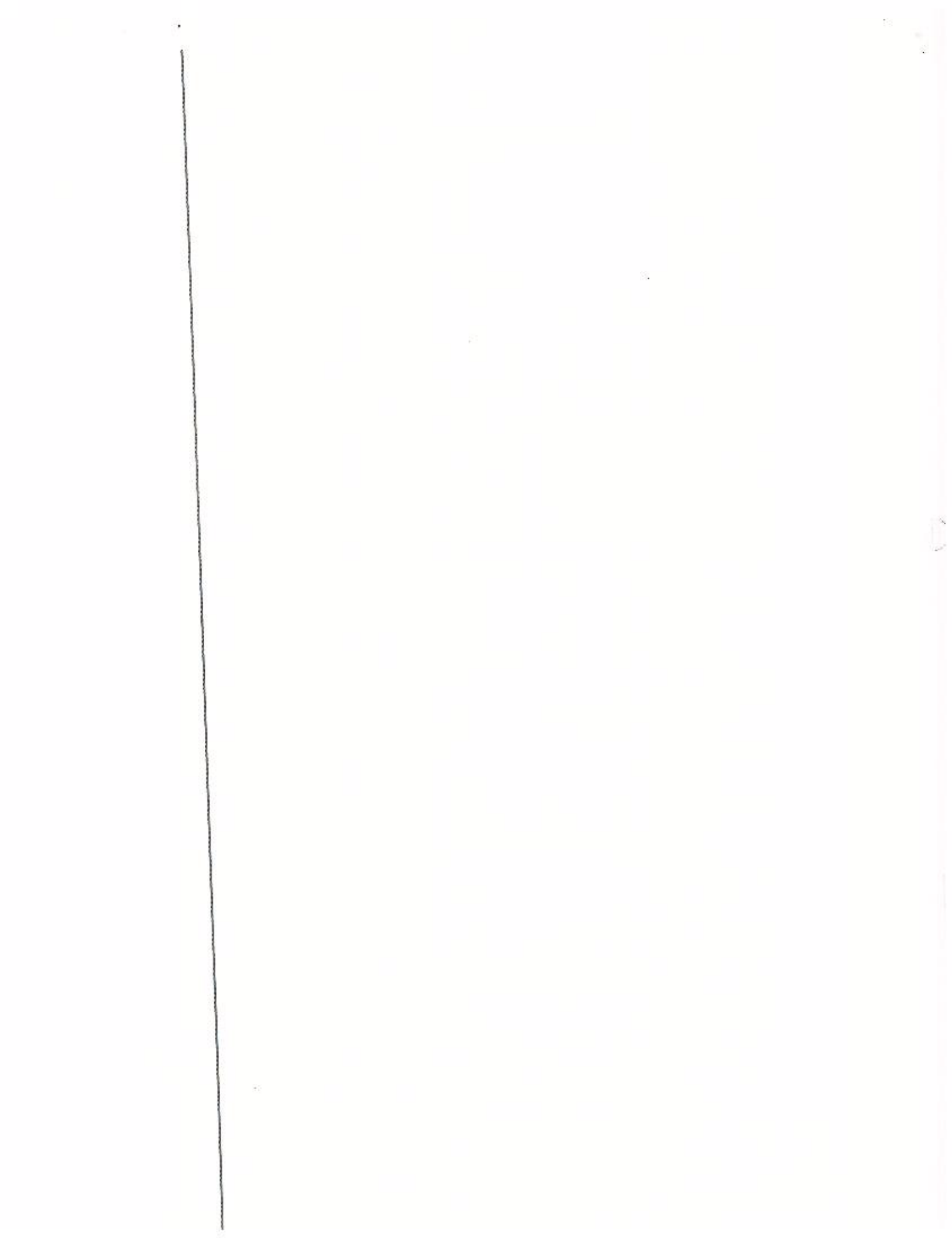

LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA


SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



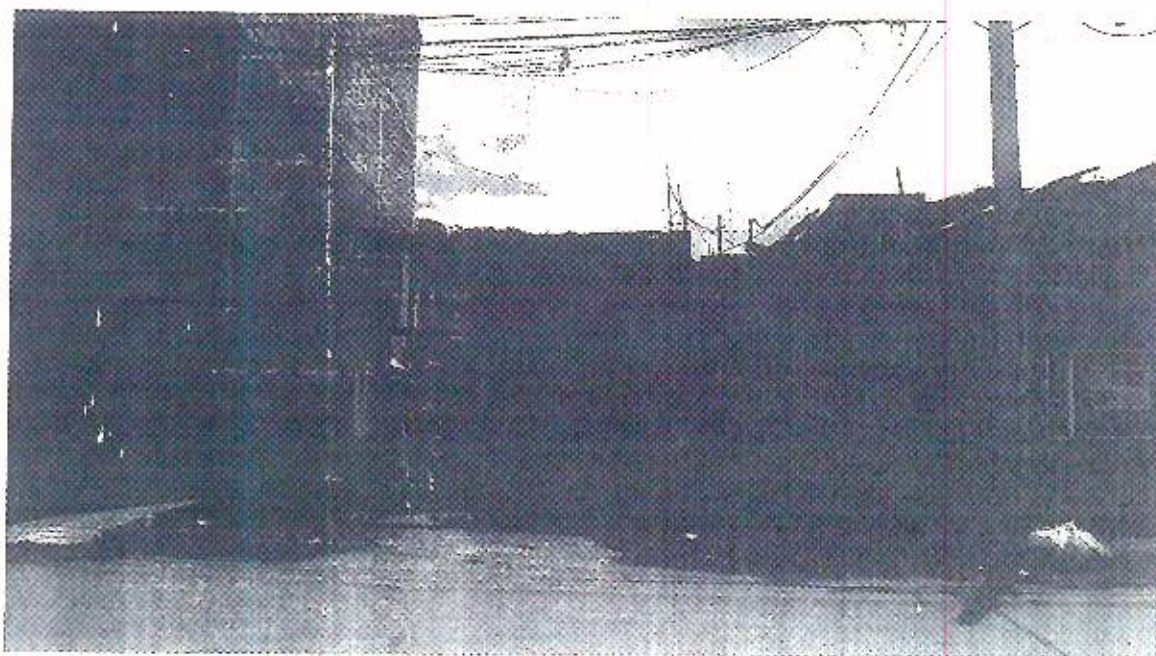


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MUNICIPIO
Tercer Nivel y Subnivel de Gestión
Código 0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2016-1151658	Nomenclatura AK 9 181 B 08
Fecha Visita	29/29/2016	Código Sector 008523 07 18 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	Nº. Avalúo 2016-0694

FACHADA



ENTORNO



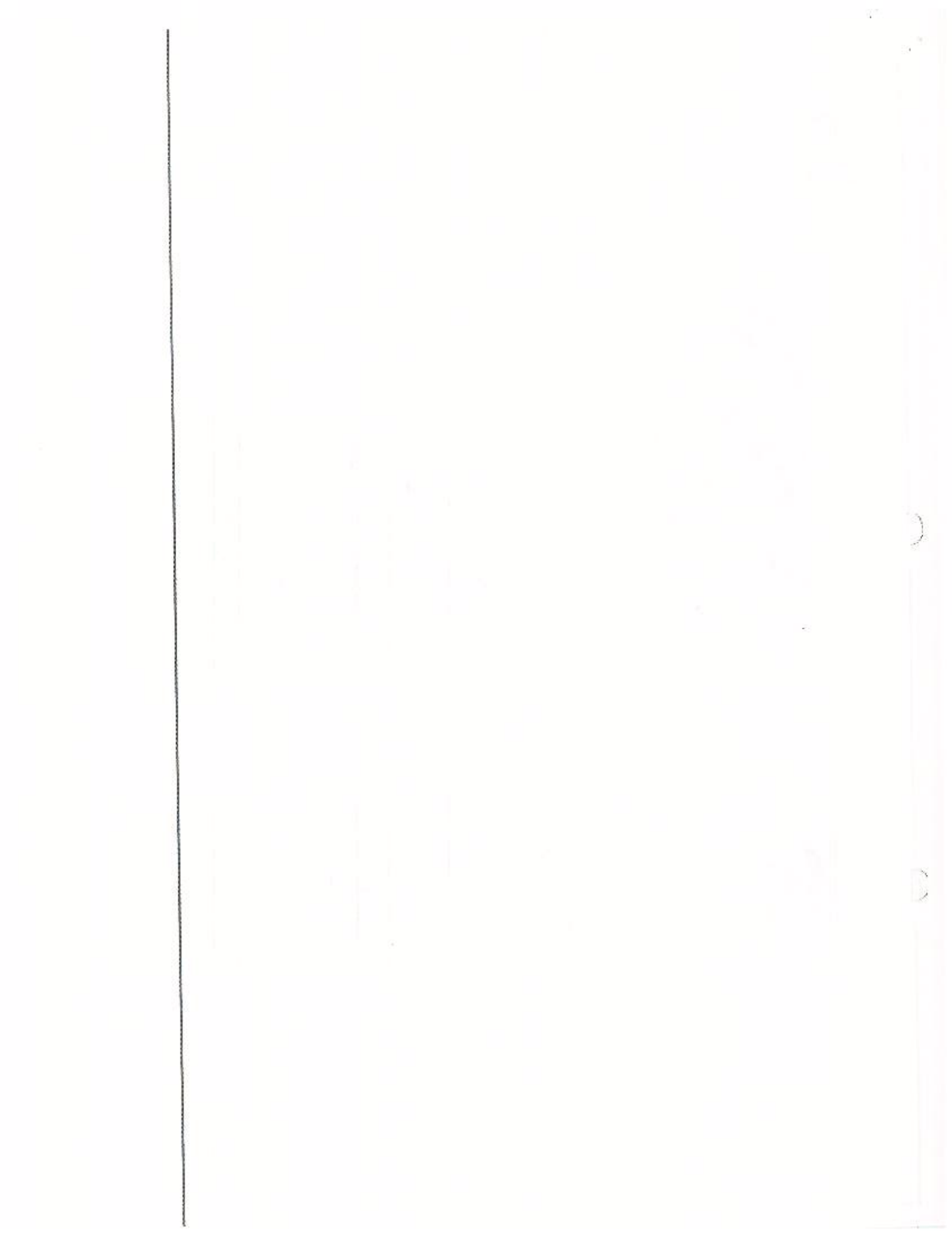
Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

08-064-FR-21
V. 1,1

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HABITADA
Unidad Administrativa Especial
Catastro General

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2016-1151658	Nomenclatura AK 9 181 B 08
Fecha Visita	29/29/2016	Código Sector 008523 07 18 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	N°. Avalúo 2016-0694

I PISO



Bodega



Deposito



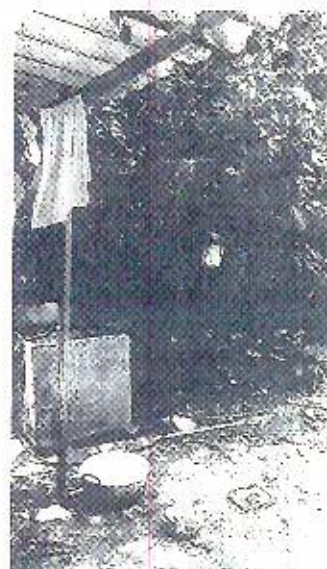
Sala



Habitación



Baño



Patio

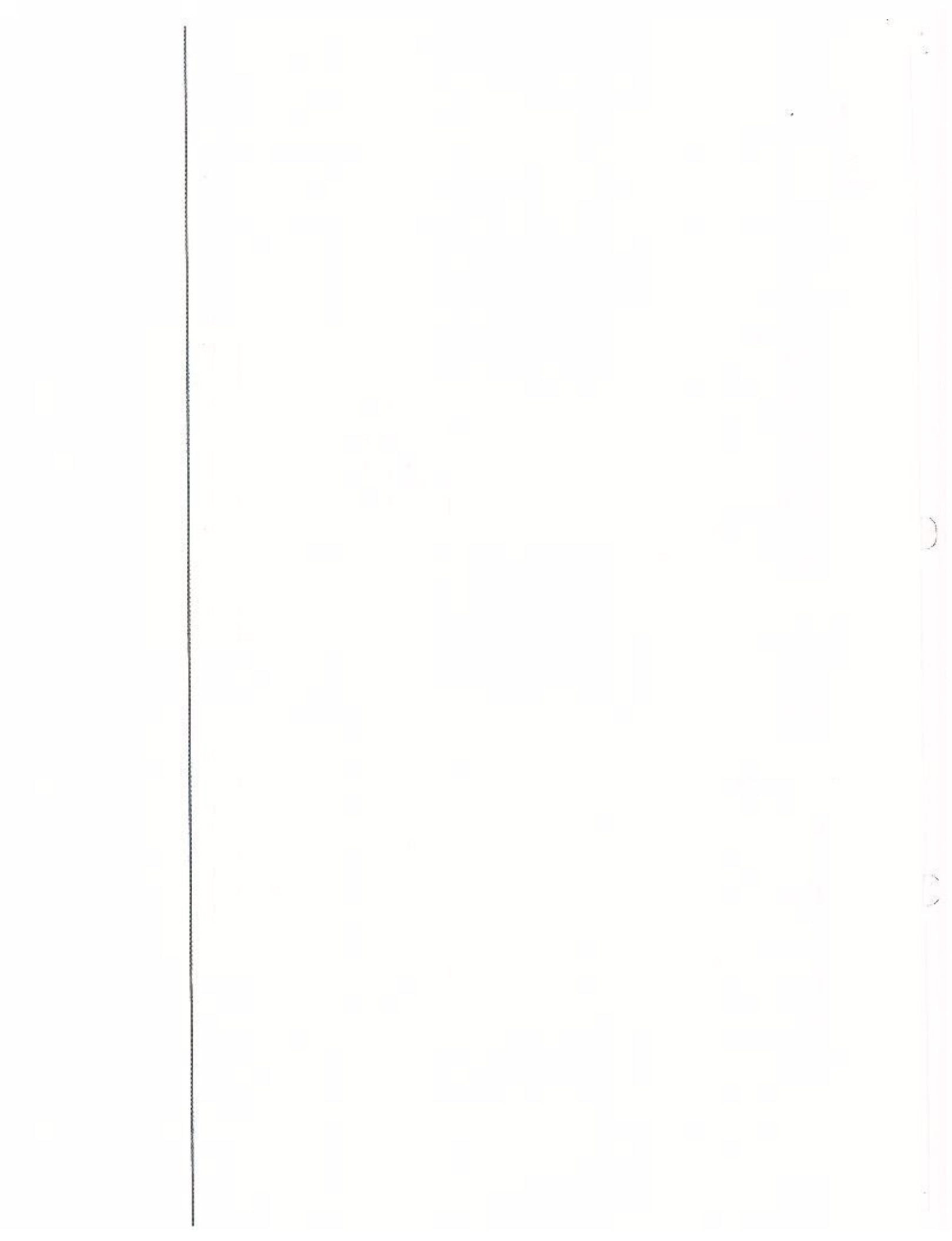
Avenida Carrera 30 No. 25-90,
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Comutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No 86-2013005918 A / No 86-2013005810 H

06-064-FR-21
V. 1,1

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



10. AVALUO INDEMNIZACION			
1. INFORMACION GENERAL			
Dirección	AK 9 181B 08	CHUP	AAA0115RMKL
Registro Topográfico	42172	Código Sector	008523 07 18 000 00000
Tipo Inmueble	Lote	Matrícula Inmobiliaria	50680976
2. DAÑO EMERGENTE			
ITEM	Subtotal (\$)		
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$ 768.902		
2.2 - Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ 1.246.508		
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 - Ponderado	\$ 0		
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	\$ 0		
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de reemplazo	\$ 0		
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	\$ 0		
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	\$ 0		
AVALUO DAÑO EMERGENTE			\$ 2.015.410
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$ 0		
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0		
AVALUO LUCRO CESANTE			\$ 0
4. AVALUO INDEMNIZACION			
4.1 TOTAL AVALUO INDEMNIZACION			\$ 2.015.410
Son:	DOS MILLONES QUINCE MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE.		

OBSERVACIONES: De acuerdo con la solicitud realizada por el IDU, por medio del oficio 20163251188241 (2017ER48), el presente informe, complementa el informe realizado el 26 de diciembre de 2016.

Adquisición Parcial

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), por lo tanto, la UAECDD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 25 de Enero de 2017

Elaborado por:


NELSON JAVIER MORALES MEDO
 Profesional Contratista


LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
 Subgerente de Información Económica


SANDRA PATRICIA SAMACA ROJAS
 Gerente de Información Catastral

II RESUMEN AVALUO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ITEM	SUBTOTAL
AVALUO INMUEBLE	\$ 107.265.010
TOTAL AVALUO (TERRENO + CONSTRUCCION)	\$ 107.265.010
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 2.015.410
TOTAL AVALUO INDEMNIZACION	\$ 2.015.410
TOTAL AVALUO COMERCIAL	\$ 109.280.420

Son: CIENTO NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS
 MONEDA CORRIENTE

Fecha: 25 de Enero de 2017

OBSERVACIONES: De acuerdo con la solicitud realizada por el IDU, por medio del oficio 20163251188241 (2017ER48), el presente informe, complementa el informe realizado el 26 de diciembre de 2016.


LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
 SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA


SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS
 GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Av. Cra 30 No. 25 - 90
 Torre A Pisos 11 y 12
 Torre 3 Piso 2
 Tel. 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



No. SG-2013005910 A : No. SG-2013005910 H

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

06-064-FR-19

V. 2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Oficina de Planeación y Desarrollo
Urbanístico

INFORME TECNICO AVALUO COMERCIAL No. 2016-0694
RT 42172- IDU

Dirección	AK 9 1818 08		
Chip	AAA0115RMKL	Registro Topográfico	42172
Avalúo Comercial		\$ 107.265.010	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACION			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 321.795
IVA Gastos Notariales (16%)			\$ 51.487
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.300	\$ 39.600
IVA Copias (16%)			\$ 6.336
No de Copias	2		\$ 91.872
Gastos Escrituración			\$ 465.154
Porcentaje a aplicar 50%			\$ 232.577
Total Gastos de Escrituración			\$ 232.577
REGISTRO			
Gastos de registro (0,5%)			\$ 536.325
Porcentaje a aplicar 100%	0%		\$ 0
Total Gastos Registro			\$ 0
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 1.072.650
Porcentaje a aplicar 50%	50%		\$ 536.325
Total Gastos Beneficencia			\$ 536.325
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 768.902

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro
Ley 1607 del 2012

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de Notariado, Registro y Beneficencia no incluye los gastos de adquisición del inmueble reemplazante porque la adquisición es parcial.

CALCULO GASTOS DE TRASLADO SERVICIOS PUBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro medidor e Instalación de Medidor - Conexión Residencial - (incluye IVA)	1	\$ 125.067,72	\$ 125.068
Acueducto - EAAB	Acometida de 1/2" de Diámetro Corrida de Cajilla para acometida de 1/2", Corte especial de servicio de acueducto desde la red, traslado de medidor	1	\$ 294.240,00	\$ 294.240
	Nuevas acometidas de 1/2" en piso y nuevas acometidas de 1/2" en muro	1	\$ 827.200,00	\$ 827.200
Gas Natural	Traslado Contador + Adecuación interna	0	\$ 403.381,00	\$ 0
TOTAL GASTOS TRASLADO SERVICIOS PUBLICOS				\$ 1.246.508

Nota:

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) regaladas por la CREG
Acueducto: Resolución - EAAB
Gas Natural: Certificación tarifaria





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

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2016-0694
RT 42172- IDU

Dirección	AK 9 181B 08		
Chip	AAA0115RMKL	Registro Topográfico	42172

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ITEM	Tipo de Vehículo	Capacidad (m ³)	Trayecta	Subtotal
Traslado	Camión 616	44	Largo	\$ 0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$ 0

Fuente: Cotización Masnieiros (mudanzas)

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

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

Fuente:

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

ITEM	Tipo de Bodega	Volumen (m ³)	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje	0	0	0	0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$ 0

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ITEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 0	\$ 0,00	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 0

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital

Nota:

CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURIA)

ITEM	DESCRIPCION	Subtotal
Factura SDP	0	0
Factura Curaduría	0	0
TOTAL GASTOS DE TRAMITES (SDP y/o CURADURIA)		\$ 0

Fuente: Factura No.

06-064-FR-19

V. 2





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MAY 1975
Unidad Administrativa Especial
Carrera 620001

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2016-0694
RT 42172- IDU

Dirección	AK 9 181B 08		
Chip	AAA0115RMKL	Registro Topográfico	42172

CALCULO GASTOS DE ADECUACION INMUEBLE DE REEMPLAZO

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACION INMUEBLE DE REEMPLAZO				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO GASTOS DE ADECUACION AREAS REMANENTES

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACION AREAS REMANENTES				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACION DE CONTRATOS

ITEM	DESCRIPCION	Subtotal
Sanciones	0	0
Indemnizaciones	0	0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACION DE CONTRATOS		\$ 0

Fuente: Contrato / Resolución

06-064-FR-19

V. 2

[Handwritten signature]





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Unidad Administrativa Especial
Oficina de Planeación

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2016-0694
RT 42172- IDU

Dirección	AK 9 181B 08		
Chip	AAA0115RMKL	Registro Topográfico	42172

LUCRO CESANTE

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCION	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCION	Valor Diario	No. Días	Subtotal
IMPUESTO	\$ 0,00	0,0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 0

Fuente:

0

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS

INGRESOS			
DESCRIPCION	Ingresos mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCION	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS			\$ 0
UTILIDAD MENSUAL			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$ 0

Fuente:

0

06-064-FR-19

V. 2

[Handwritten signature]

