

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO  
COMERCIAL**

**No. 2017 – 0084**

**RT 42178 - IDU**

**DIRECCIÓN INMUEBLE  
CL 182 8D 61**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
CATASTRO DISTRITAL**

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

**BOGOTA D.C., 24 DE ABRIL**



## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-0084 RT 42178 IDU

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Instituto de desarrollo Urbano - IDU. Contrato 1321/2013
- 1.2 RADICACIÓN: 2016-1026590.
- 1.3 PROPOSITO DEL AVALUO: Adquisición parcial.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno con construcciones..
- 1.5 DIRECCIÓN: CL 182 8D 61.
- 1.6 CHIP: AAA0115RMOE.
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: UQ 181 32 20.
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: SAN ANTONIO NORTE - 008523.
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: COMERCIO PUNTUAL.
- 1.10 FECHA DE VISITA: 03/02/2017.

*Fuente: SHC UAEDC*

### 2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: No aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-659018.

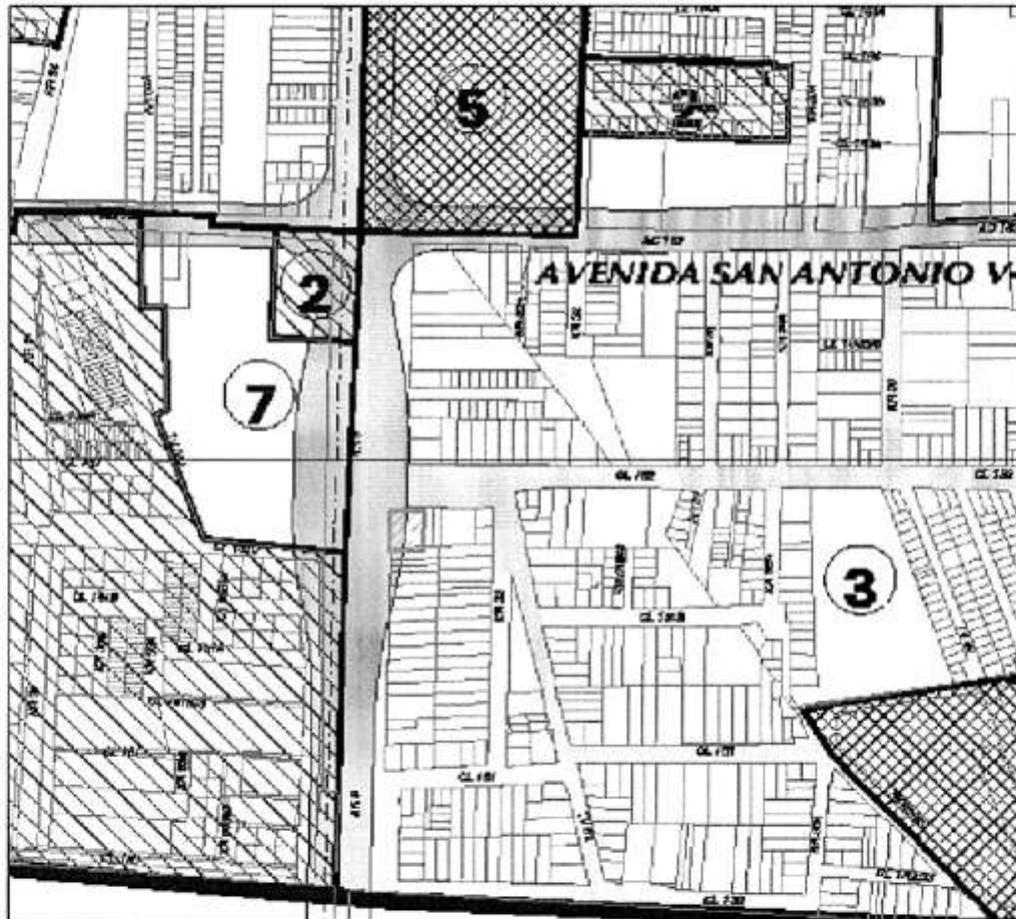
*Fuente: SHC - UAEDC*

### 3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector San Antonio Norte (008523) del cual forma parte el inmueble objeto de avalúo, se encuentra delimitado por los siguientes elementos geográficos e infraestructura vial:
- NORTE: Con la CL 182 que lo separa del sector El Rocío Norte (008522).  
SUR: Con la CL 180, que lo separa del sector San José de Usaquén (008529).  
ORIENTE: Con la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7), que lo separa del sector Horizontes Norte(008533).  
OCCIDENTE: Con la Avenida Laureano Gómez (AK 9 )que lo separa del sector San José de Usaquén (008529).
- 3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector de localización del inmueble objeto del presente estudio, corresponde a una zona ubicada al norte de la ciudad de Bogotá, específicamente en la localidad de Usaquén, donde la actividad predominante es residencial de condiciones socioeconómicas medias y medio-bajas, con la presencia de comercio de escala local y vecinal sobre os principales ejes viales.
- 3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Al momento de la visita técnica se pudo evidenciar una media y alta actividad edificadora, debido a la construcción de proyectos de vivienda en conjuntos y edificios con características socioeconómicas medias.
- 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA: El predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 008523007 a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 291 del 26 de junio de 2013 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
- 3.5 VÍAS DE ACCESO: Al sector se accede principalmente por la AK 7 (Av. Alberto Lleras Camargo) y por la AC 183 (Av. San Antonio), las cuales corresponden a vias pertenecientes a la malla vial arterial principal.
- 3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como servicios públicos domiciliarios complementarios de gas natural, alumbrado público y telecomunicaciones.

#### 4 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:



Fuente: UPZ 09 - Verbenal

NORMATIVA URBANÍSTICA	UPZ - 9 Verbenal, reglamentada mediante el Decreto 354 del 04/09/2006
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial – Con actividad económica en la vivienda.

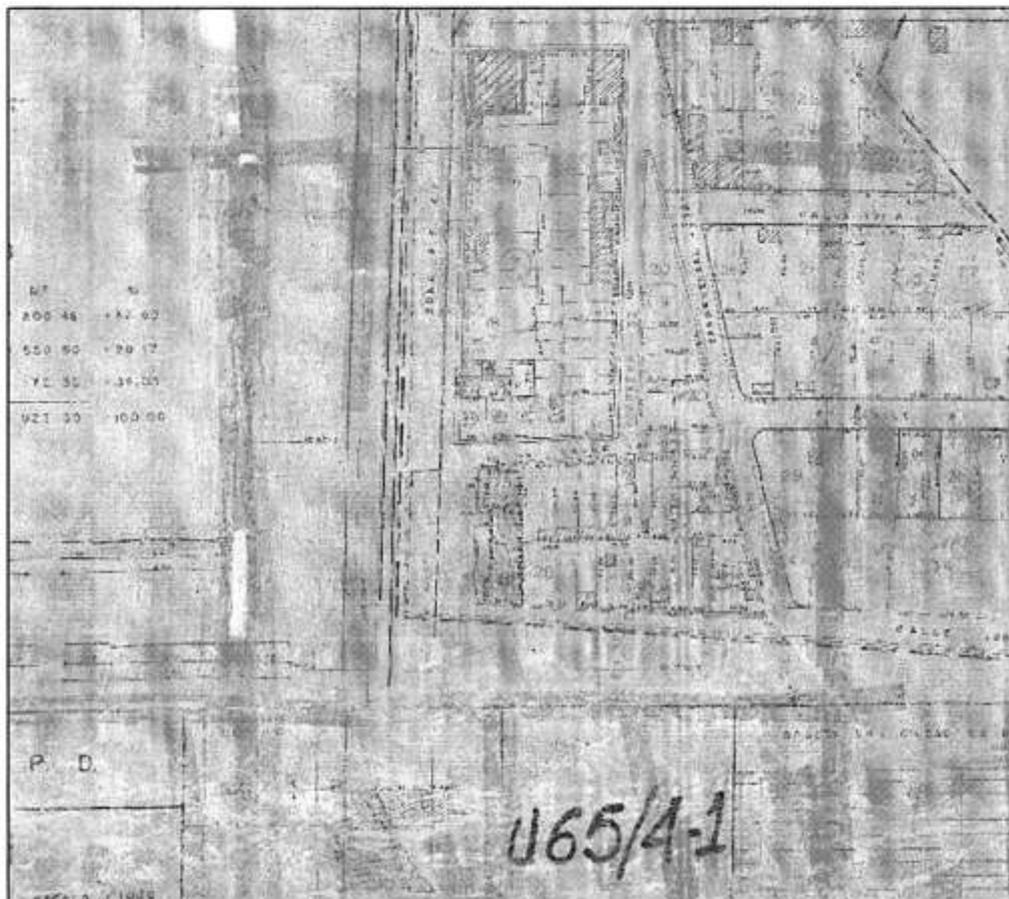
Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-0084  
RT 42178 IDU**

TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Mejoramiento integral– Complementaria
SECTOR NORMATIVO	3	
SUBSECTOR DE USO		Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		Único
ALTURA MÁXIMA	8	Ocho pisos
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		Continua.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		N.A
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		N.A
ANTEJARDÍN		N.A
AISLAMIENTO POSTERIOR		N.A
AISLAMIENTO LATERAL		N.A

- 4.1 USOS PRINCIPALES: Vivienda: Unifamiliar, multifamiliar.
- 4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Equipamientos colectivos: Educativo-escala zonal y vecinal. Bienestar social-escala zonal y vecinal. Comercio-escala vecinal.
- 4.3 USOS RESTRINGIDOS: Industria.
- 4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS: El inmueble objeto de avalúo corresponde al lote 16 de la manzana 7 del desarrollo San Antonio Norte, contenido en el plano U65/4-1, aprobado mediante la resolución 022 de 1996, la cual excluyó al predio y le asignó el tratamiento de desarrollo, razón por la cual se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Decreto 327 de 2004.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-0084  
RT 42178 IDU**



Fuente: Plano U65/4-1

<b>NORMATIVA ESPECIFICA</b>	<b>Al predio, por tratarse de un área urbanizable no urbanizada, le aplica el: DECRETO 327/2004 –TRATAMIENTO DE DESARROLLO</b>	
<b>TRATAMIENTO</b>	Desarrollo	
<b>CESION PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL</b>	25% del ANU	DISTRIBUIDO ASI: 17% PARA PARQUES Y 8% PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO
<b>EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS: SECTOR DE DAMANDA C</b>		

*Decreto 327 de 2004:*

**ARTÍCULO 3. AMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.**

*El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de*

6

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

*expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:*

*a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.*

*b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.*

*c. Los predios sin desarrollar que se segreguen de predios con uso dotacional, previa obtención de la licencia de subdivisión, autorizada a través del plan de regularización y manejo o derivada del acto de reconocimiento, cuando éstos se requieran.*

*d. Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente.*

**ARTÍCULO 12. PROPORCIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.:**

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

**ARTÍCULO 26. EDIFICABILIDAD:** *La edificabilidad de los predios con tratamiento de desarrollo se rige por las condiciones establecidas en el presente artículo:*

*a. La edificabilidad en los predios que se desarrollen con vivienda unifamiliar y bifamiliar, bajo el sistema de loteo individual, será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el artículo anterior y los estándares de habitabilidad que se reglamentan en el presente Decreto.*

*b. La edificabilidad en los predios que se desarrollen con vivienda multifamiliar, bajo el sistema de loteo individual, será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el artículo anterior, los estándares de habitabilidad relativos a área de la vivienda y condiciones de iluminación y ventilación y el equipamiento comunal privado.*

*c. La edificabilidad básica en los predios con tratamiento de desarrollo que no estén sujetos a la formulación y adopción de un plan parcial, que se lleven a cabo mediante el sistema de agrupación de vivienda, o con usos dotacionales, o de comercio y servicios o usos industriales, será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, el equipamiento comunal privado, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos para las distintas áreas delimitadas en el plano adoptado por el Decreto 469 de 2003.*

Según el plano adoptado por el Decreto 469 de 2003, denominado "Índices de Desarrollo", el inmueble objeto de avalúo se encuentra clasificado dentro del RANGO 3.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-0084 RT 42178 IDU

RANGO	UBICACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO
RANGO 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobre corredores regionales de integración.</li> <li>• Sobre ejes de la malla vial arterial principal.</li> <li>• En áreas de centralidad.</li> </ul>	IC: 1,00	IC: 2,75
RANGO 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En áreas de la ciudad consolidada.</li> </ul>	IC: 1,00	IC: 2,00
RANGO 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En áreas en proceso de consolidación.</li> </ul>	IC: 1,00	IC: 1,75

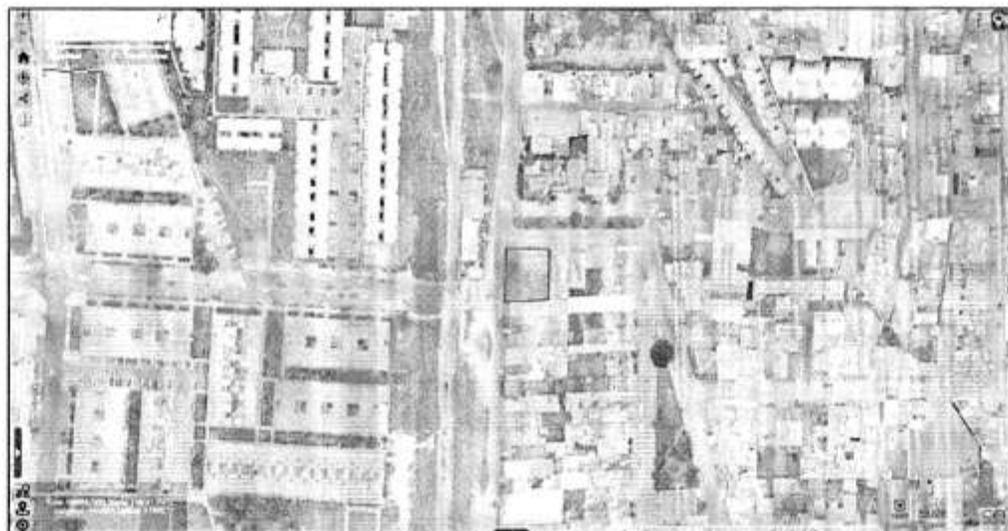
Sin embargo el predio se encuentra sobre la Avenida Laureano Gómez (AK 9) la cual forma parte de la Malla Arterial Principal según la Resolución 593 de 2011, por lo tanto le es aplicable el RANGO 1 de edificabilidad.

*El índice de construcción se calculará sobre el Área Neta Urbanizable, tal como la define el Glosario del Plan de Ordenamiento Territorial vigente. Para acceder a un índice de construcción mayor al básico establecido en el presente artículo, se aplicarán los mecanismos definidos en el capítulo 8 del presente Decreto.*

- a. *La edificabilidad de los sectores sometidos a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos en el cuadro anterior, cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado, los estándares de habitabilidad establecidos en el presente decreto, y los índices de ocupación y previstos en el presente artículo.*
- b. *Los índices de ocupación para proyectos que se desarrolle por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.*
- c. *Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable.*

## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN: El inmueble objeto de avalúo cuenta con una disposición esquinera, sobre el costado suroriental del cruce formado por la Avenida Laureano Gómez (AK 9) y la CL 182, se ubica aproximadamente a 200 metros al sur de la Avenida San Antonio (AC 183), aproximada.



Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co/>

### 5.2. LINDEROS:

Norte: En 22,00m., con la CL 182.  
Sur: En 22,00 m., con pedio de RT 42177.  
Oriente: En 25,50 m., con predio sin identificar.  
Occidente: En 27,20 m., con AK 9.

Fuente: RT 42178 elaborado por el IDU con fecha Febrero de 2017.

5.3. TOPOGRAFÍA: El predio presenta un relieve plano, con pendientes menores al 7%.

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: El inmueble presenta forma geométrica regular.

5.5. FRENTE: 22,00 m., sobre la CL 182.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-0084 RT 42178 IDU

5.6. FONDO: 26,35 m., en promedio.

5.7. ÁREA TERRENO:

ÍTEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )
RESERVA VIAL	313,53
SOBRANTE	265,37
TOTAL	578,90

*Fuente: RT 42178 elaborado por el IDU con fecha Febrero de 2017.*

5.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con servicios públicos domiciliarios complementarios como ase y alumbrado público.

### 6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1. DESCRIPCIÓN:

Construcción con cerramiento en mampostería confinada con una altura de 2,50 m., aproximadamente, con cubierta metálica a doble altura, destinada a cancha sintética, cubierta de fútbol 5..	
ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Zapatas en concreto ciclopeo (aparentemente).
ESTRUCTURA	Pórticos de concreto reforzado.
CUBIERTA	Teja de asbesto cemento y teja plástica sobre sercha metálica liviana.
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo y pintura.
MUROS	Bloque.
PISOS	Placa de contrapiso a la vista, y cespel sintético.
CIELO RASO	Cubierta a la vista.
COCINA	Sin cocina.
BAÑOS	Sencillo, aparatos sanitarios y grifería de línea económica.
CARPINTERIA MADERA	No aplica.
CARPINTERIA METALICA	Portones de acceso.
CONSERVACION	Bueno.
DISTRIBUCIÓN	Cancha de fútbol 5, baño y vestier.

**Edad aproximada de la construcción: 2 años**

*Fuente: Información suministrada durante la visita técnica.*

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )
1 Piso teja doble altura	271,27
<b>TOTAL</b>	

Fuente: RT 42178 elaborado por el IDU con fecha Febrero de 2017.

6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica.

6.4. OTROS:

ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Zona dura	42,26
<b>TOTAL</b>	42,26

Fuente: RT 42178 elaborado por el IDU con fecha Febrero de 2017.

7. MÉTODOS DE AVALÚO- CALCULOS Y JUSTIFICACION DE RESULTADOS

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

7.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO: Para la determinación del valor comercial del terreno en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método (técnica) de Residual.

Para el efecto el Artículo 4º de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

**“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."

**Aplicación del Método:** Para la aplicación de este método se parte del principio de mayor y mejor uso el cual se logra establecer a partir de evaluar las actuales condiciones de uso, actividad edificadora y proyectos en desarrollo en la zona.

**Proyecto Constructivo:**

Una vez evaluado lo anterior, la factibilidad técnica, Jurídica y comercial del proyecto, acorde con los títulos del predio, la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible se establece que el proyecto constructivo a proyectar sobre el inmueble es el de Vivienda Multifamiliar en estrato 3, con características similares a las edificaciones de su entorno inmediato.

El inmueble presenta un área bruta de terreno de 578,90 m<sup>2</sup>, la cual en este caso también corresponde al Área neta Urbanizable. De los cuales se descuenta el área de control ambiental sobre el costado occidental la Avenida Laureano Gómez (AK 9) de 136,00 m<sup>2</sup>. Se descuenta un 25% de zonas de cesión. Adicionalmente se efectúa una cesión adicional de suelo para parques de 47,00 m<sup>2</sup>, para acceder a mayor edificabilidad, obteniendo un Área Útil final de 285,18 m<sup>2</sup>, logrando un índice de construcción del 2,62.

Con base en la viabilidad financiera del proyecto se plantean torres de apartamentos en estrato 3 de 11 pisos de altura más un nivel no habitable, con un sótano. El proyecto planteado se encuentra compuesto por unidades privadas con áreas promedio de 60 m<sup>2</sup>, con parqueaderos a nivel de plataforma y en el piso no habitable, con una relación de parqueo de 1 por cada vivienda. (Ver anexo ejercicio potencial).

*Compensación VIP o cumplimiento del programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo, Económico, Social y de obras públicas de Bogotá: En consideración al Artículo 3 del Decreto 138 de 2015 que establece:*

*"Artículo 3.- Opciones para el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo destinado a*

*Vivienda de Interés Prioritario. Para el cumplimiento de la obligación reglamentada en este decreto se podrá optar por alguna de las siguientes opciones:*

1. *En el mismo plan parcial o proyecto urbanístico.*
2. *Mediante la construcción del respectivo porcentaje de suelo en otro proyecto. Será posible trasladar el porcentaje obligatorio a los proyectos aprobados y priorizados por la Secretaría Distrital del Hábitat.*
3. *Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que incluyan vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las alternativas que se regulan más adelante en este Decreto."*

La Subgerencia de Información Económica de Catastro ha definido por metodología acoger o adoptar la alternativa No. 1 señalada anteriormente con el objeto de efectuar de manera directa los cálculos de compensación en el mismo plan parcial o proyecto urbanístico.

De acuerdo a lo anterior, el Proyecto Constructivo definido en el inmueble se plantea finalmente así:

-Con relación a la edificación de la VIP, se plantea un 20% del área de construcción total del proyecto integrado en todo el ámbito del proyecto, de acuerdo con el artículo 4 del Decreto 138 de 2015. Teniendo en cuenta lo anterior el ejercicio potencial realizado se presentan para Vivienda VIP y Vivienda VIS de manera paralela calculando ítem a ítem cada una de las variables a continuación explicadas, es decir que lo que a continuación se expone aplica para el proyecto planteado de vivienda VIS y VIP en el sitio.

#### **Estimación del monto total de las ventas:**

Se analizó el tipo de producto referenciando ofertas de inmuebles comparables y semejantes al producto inmobiliario propuesto (apartamentos nuevos), así como las características de áreas, valores de venta y demás elementos del proyecto. En total se encontraron 7 datos de mercado de apartamentos tipo nuevos de proyectos en la zona.

Pertenecientes a los proyectos *Ladera 183* y *Edificio Toledo*. Corresponden a apartamentos con áreas promedio de 60 m<sup>2</sup>, con un parqueadero por apartamento, con características socioeconómicas tipo del estrato 3. Estos datos arrojaron en promedio el valor de venta por apartamento de \$3.523.592/m<sup>2</sup> con una desviación estándar de \$151.721/m<sup>2</sup> y un valor adicional de \$18.000.000 para cada parqueadero privado. (Ver anexo estudio de mercado apartamentos), como valor de venta de partida se ha tomado **\$3.375.000/m<sup>2</sup>** el cual corresponde al límite inferior del intervalo obtenido, en razón a la densidad del proyecto.

**Estimación de los Costos Totales:**

Costo total unitario de construcción: Para el ejercicio potencial, se tomaron como referencia los presupuestos estimados por la UAECD, aplicando las tipologías constructivas del producto inmobiliario propuesto. Los anteriores valores unitarios y totales se ven reflejados en los correspondientes ejercicios residuales anexos a este informe.

**Costos financieros y de gerencia del proyecto:** teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado, los costos financieros se han determinado sobre el 60% de los costos directos a una tasa del 6,78% más 5 puntos que corresponde al DTF actual. Estos valores se ven reflejados en los ejercicios potenciales anexos a este informe.

**Utilidad esperada:** La utilidad esperada se establece en concordancia con el uso, estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto planteado, condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retomo con valor presente de este proyecto como mínimo igual a cero. Acorde a lo anterior se ha establecido una utilidad esperada del 15 % sobre el total de las ventas del proyecto. Ver cálculos en los ejercicios potenciales anexos.

**Valor resultante:** Finalmente, una vez efectuados los cálculos de: Edificabilidad, Equipamiento Comunal, Exigencia de Estacionamientos tanto privados como comunales, Análisis de Ventas y Análisis de Costos del ejercicios residual -correspondientes al potencial de desarrollo- se obtiene como resultado el valor unitario de terreno del orden de \$1.412.801,36/m<sup>2</sup>, el cual se redondea a **\$1.410.000/m<sup>2</sup>** para un total del inmueble de \$816.249.000, que representa el 16,68% de las ventas del proyecto planteado.

Finalmente a ese valor obtenido se le descuenta el costo de las edificaciones afectadas actualmente existentes en el predio, obteniendo así un valor final para el componente terreno de **\$945.000/m<sup>2</sup>**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/M <sup>2</sup> )	SUBTOTAL (\$)
TERRENO	578,90	1.410.000,00	816.249.000,00
1 PISO TEJA DOBLE ALTURA + PUERTA METÁLICA+CERRAMIENTO METÁLICO	536,64	489.000,00	262.416.960,00
ZONA DURA	42,26	161.000,00	6.803.860,00
<b>TOTAL RESIDUAL LOTE</b>			<b>547.028.180,00</b>
<b>VALOR UNITARIO RESIDUAL</b>			<b>944.944,17</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>			<b>945.000,00</b>

7.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCION: 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.

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

*Vc* = Valor comercial

*Ct* = Costo total de la construcción

*D* = Depreciación

*Vt* = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

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

TIPO	IDENTIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
ÁREA CONSTRUIDA	1 PISO TEJA DOBLE ALTURA	Bodega económica, muros en mampostería confinada con altura de 3,00, estructura en concreto, cubierta liviana en teja sobre correas metálicas livianas, piso en concreto afinado, con césped sintético, muros en ladrillo bloque pintado sin pañete, portón metálico doble altura, puntos eléctricos y sanitarios, con doble altura.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD, estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción,

15

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-0084 RT 42178 IDU

el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini:

IDENTIFICACIÓN	VIDA TÉCNICA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVA.	DEPRECIACIÓN (%)	COSTO DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO
1 PISO DOBLE ALTURA	2	100	2%	1	1,03%	494.000,00	489.000,00

7.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: Para la determinación del valor comercial de las edificaciones anexas 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.

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

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

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

*En donde:*

*V<sub>c</sub> = Valor comercial*

*C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción*

*D = Depreciación*

*V<sub>t</sub> = 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.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-0084 RT 42178 IDU

TABLA DE DEPRECIACION POR ESTADO			
ESTADOS <sup>[1]</sup>	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN NORMAL	COEFIC. DEPREC.
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo-O	00
		Muy bueno-MB	0,032
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	2,52
		Intermedio-I	8,09
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	18,10
		Deficiente-D	32,20
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	52,60
		Muy Malo-MM	72,20
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	72,20
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	100

TIPO	IDENTIFICACIÓN	ESTADO DE CONSERVA.	DEPRECIACIÓN (%)	COSTO DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO
ANEXO	ZONA DURA	1	0,32%	161.000,00	161.000,00

### 8 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales.

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración 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.

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



## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2017-0084 RT 42178 IDU

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.

9 RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: CL 182 8D 61

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	m <sup>2</sup>	313,53	945.000,00	296.285.850,00
1 Piso teja doble altura	m <sup>2</sup>	536,64	489.000,00	262.416.960,00
Zona dura	m <sup>2</sup>	42,26	161.000,00	6.803.860,00
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>565.506.670,00</b>

SON: QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE

Observaciones: El presente Informe Técnico de Avalúo Comercial aclara y complementa el Informe Técnico de Avalúo Comercial 2017-0084 elaborado por la UAECD con fecha 21 de Marzo de 2017, por solicitud del IDU mediante oficios 2017ER7223 (IDU – DTDP 20173250234571) y 2017ER7292 (IDU – DTDP 20173250234571).

FECHA: ABRIL 24 DE 2017

ELABORADO POR:



ELMER ALVEIRO CAICEDO PÁEZ  
Profesional Avaluador

Vo. Bo. Profesional Control de Calidad  
John Jairo Daza García



## ANEXOS

ESTUDIOS DE MERCADO  
REGISTRO FOTOGRÁFICO  
DESARROLLO POTENCIAL  
PRESUPUESTO

MESES DATOS DE MERCADO APARTAMENTOS

Data	Dirección	Código	Teléfono	Fuente	Sector	Tipo de Inmueble	Pisos	Dpto	Edad	Cocina	WC	Hab	Dp	Distancia (km)	Área Pta.	Área Libre	Valor Pédico	% Neg	Valor Deposito	Valor gajón	Valor Depsito	Valor Interés	Valor -G- -R	Imagen
1	CL 187 A 07 04 Toluca	00021817 200	00020950	www.comercioinmobiliario.com.co	San Antonio Norte	Apartamento	1	Cat	0	Barrio ajero	2	1	1		54.03	0.00	\$ 217.000.000	0.00%	\$ 217.000.000	\$ 10.000.000	\$ 100.000	\$ 3.047.000	\$ 1.974.210	
2	CL 181 A 02 04 Toluca	00001073 000	00020950	www.comercioinmobiliario.com.co	San Antonio Norte	Apartamento	3	Ext	0	Barrio ajero	2	3	1		55.04	0.00	\$ 226.500.000	0.73%	\$ 226.500.000	\$ 10.000.000	\$ 1.000.000	\$ 3.280.000	\$ 1.124.000	
3	CL 181 A 02 04 Toluca	00021070 000	24002000	www.comercioinmobiliario.com.co	San Antonio Norte	Apartamento	3	Ext	0	Barrio ajero	1	3	1		53.26	0.00	\$ 201.140.000	0.17%	\$ 199.000.000	\$ 10.000.000	\$ 0.000.000	\$ 3.203.200	\$ 1.701.344	
4	CL 181 A 02 04 Toluca	00021070 000	24021000	www.comercioinmobiliario.com.co	San Antonio Norte	Apartamento	3	Ext	0	Barrio ajero	2	1	1		57.70	0.00	\$ 222.000.000	0.04%	\$ 218.000.000	\$ 10.000.000	\$ 0	\$ 3.000.000	\$ 2.000.000	
5	CL 180 T 01 Llanos MS	00021000 000	31017000	www.comercioinmobiliario.com.co	El Valle Norte	Apartamento	3	Ext	0	Magdalena	2	1	1		49.75	3.00	\$ 201.000.000	0.70%	\$ 200.000.000	\$ 10.000.000	\$ 0	\$ 3.000.000	\$ 4.000.000	
6	CL 180 T 01 Llanos MS	00021000 000	31017000	www.comercioinmobiliario.com.co	El Valle Norte	Apartamento	3	Ext	0	Magdalena	1	0	1		50.30	2.00	\$ 200.000.000	0.67%	\$ 225.000.000	\$ 10.000.000	\$ 0	\$ 3.000.000	\$ 4.000.000	
7	CL 180 T 01 Llanos MS	00021000 000	31017000	www.comercioinmobiliario.com.co	El Valle Norte	Apartamento	3	Ext	0	Magdalena	2	3	1		57.70	1.00	\$ 221.000.000	0.68%	\$ 220.000.000	\$ 10.000.000	\$ 0	\$ 3.000.000	\$ 4.000.000	

CONFERENCIAS	
Idioma	Francés de Canadá con un nivel avanzado intermedio
TEC	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
CRM	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Tecnología	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Software	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Hardware	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Redes	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Seguridad	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Cloud	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
IoT	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Big Data	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
AI/ML	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Blockchain	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
AR/VR	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
UX/UI	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
QA	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
DevOps	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Compliance	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Legal	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Finance	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
HR	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Marketing	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Sales	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Customer Support	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
Operations	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología
IT	Experiencia de 10 años en el sector de tecnología

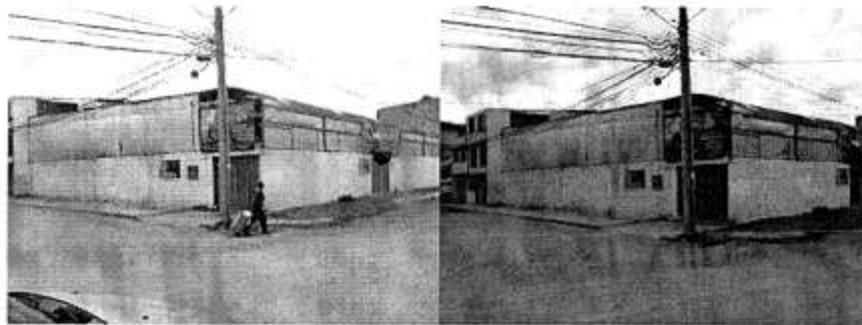
Valor Pédico	\$ 2.000.000
Valor Depósito	\$ 1.000.000
Valor Gajón	\$ 1.000.000
Valor Interés	\$ 1.000.000
Valor -G- -R	\$ 1.000.000



### REGISTRO FOTOGRÁFICO

<b>Radicación</b>	2016-1026590	<b>Nomenclatura</b> CL 182 8D 61
<b>Fecha Visita</b>	03-02-2017	<b>Código Sector</b> 008523 07 23 000 00000
<b>Tipo de Solicitud</b>	Avalúo Comercial	<b>No. Avalúo</b> 2017-0084

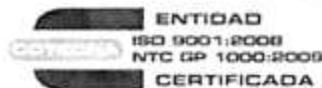
#### ENTORNO Y FACHADA



#### VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE



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



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-084-FR-21  
V. 1,1

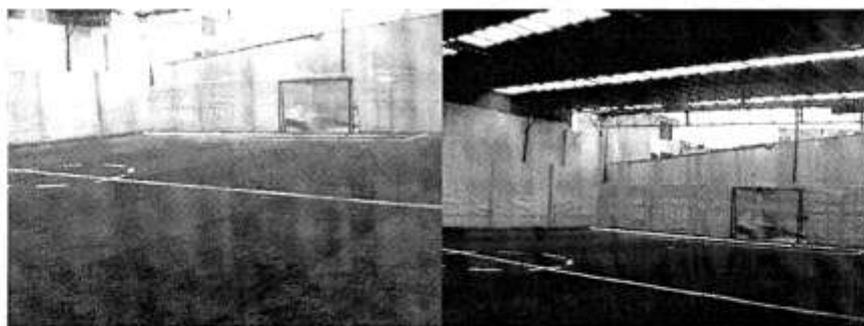
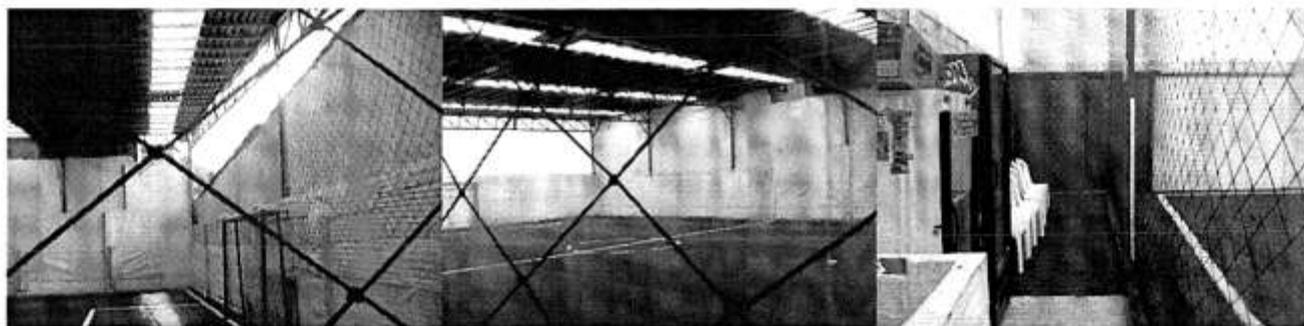
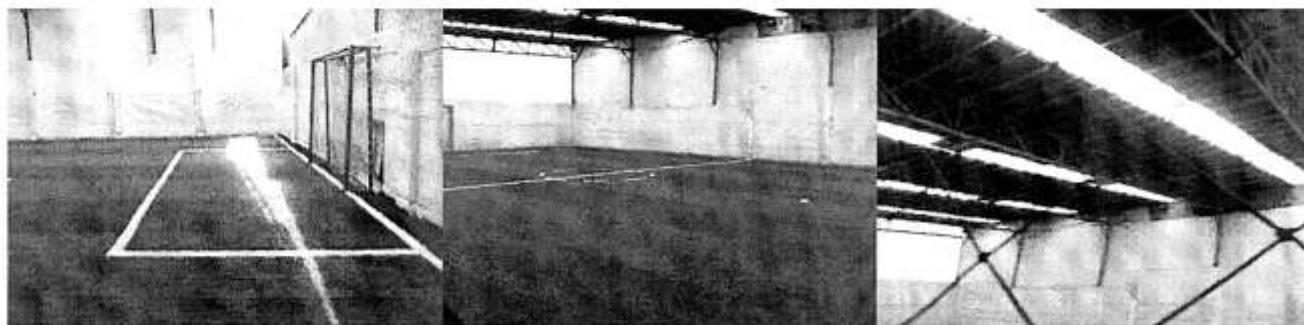
**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



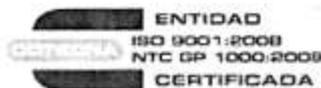
### REGISTRO FOTOGRÁFICO

<b>Radicación</b>	2016-1026590	<b>Nomenclatura</b> CL 182 8D 61
<b>Fecha Visita</b>	03-02-2017	<b>Código Sector</b> 008523 07 23 000 00000
<b>Tipo de Solicitud</b>	Avalúo Comercial	<b>No. Avalúo</b> 2017-0084

#### VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE



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



Nº SG-2013005910 A / Nº SG-2013005910 H

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

ANEXO DESARROLLO POTENCIAL

<b>1. AREA BRUTA</b>			<b>578,90</b>
<b>2. SISTEMA DE CARGAS GENERALES Y AFECTACIONES</b>			<b>0,00</b>
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		64,16%	313,83
RESERVA EAAB		0,00%	0,00
<b>3.1. AREA NETA URBANIZABLE (INDICES) (Art. 23 Dto 327/2.004)</b>			<b>578,90</b>
CONTROL AMBIENTAL	AK 9 (V-2)	30,71%	176,00
CONTROL AMBIENTAL		0,00%	0,00
<b>3.2. AREA NETA URBANIZABLE CESIONES</b>			<b>442,90</b>
CESIONES (Art. 12 Dto. 327 de 2.004)	ZONAS VERDES	17,00%	75,24
	EQUIPAMIENTO	8,00%	35,43
	VÍAS	0,00%	0,00
CESION VIAS LOCALES			
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00%	0,00
	SUELO PROTEGIDO	0,00%	0,00
<b>4.1. AREA UTIL</b>		<b>57,38%</b>	<b>332,18</b>
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	PARQUES	10,61%	47,00
<b>4.2. AREA UTIL</b>		<b>49,26%</b>	<b>285,18</b>
AREA ÚTIL VIP (Art 2 Dto. 138/2015)		0%	0,00
AREA ÚTIL NO VIP		100%	285,18
INDICE DE OCUPACION (Sobre A.N.U., Art 26 Dto 327/2.004)		<b>0,28</b>	<b>162,09</b>
INDICE DE CONSTRUCCION (Básico (Sobre A.N.U., Art 26 Dto 327/2.004))		<b>1,00</b>	<b>578,90</b>
<b>CESIONES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD (Art. 44 Dto 327/2004)</b>			
TIPO DE CESIÓN ADICIONAL	RELACION	M² A CEDER	M² CONST. ADICIONAL
SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	0,00	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL	4,5	0,00	0,00
(UTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E1, E2, E3)	20	47,00	47,00
(UTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E4)	16	0,00	0,00
(UTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E5, E6)	14	0,00	0,00
<b>RANGO</b>	<b>1</b>	<b>2,75</b>	
INDICE DE CONSTRUCCION MÁX (Art 26 Dto 327/2.004)		<b>2,62</b>	<b>1.518,90</b>
<b>CALCULO DE EDIFICABILIDAD</b>			
	<b>AREA NO VIP (Ocupación)</b>	<b>28,00%</b>	<b>162,09</b>
Nº PISOS		11,00	1.483,01
PISO NO HABITABLE		1,00	162,09
CIRCULACION		5,00%	74,15
PUNTOS FIJOS		10,00%	148,20
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Art. 39 Dto 327/2.004) Vivienda	15,94%	238,36	238,36
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Art. 39 Dto 327/2.004) Comercio	0,00%	-	0,00
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO ZONAS VERDES PISO 1 (Art. 39 Dto 327/2.004)		63,75%	47,27
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Art. 40 Dto 327/2.004)			35,45
<b>AREA VENDIBLE VIVIENDA</b>			<b>1.260,66</b>
AREA PROMEDIO UNIDAD RESIDENCIAL	80,00	Nº UDS	21,00
PARQUEADEROS RESIDENTES REQUERIDOS	N x VIV	1/6	4,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N x VIV	1/15	1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES VIVIENDA		0	16,00
TOTAL PARQUEADEROS VIVIENDA			21,00
<b>AREA VENDIBLE COMERCIO</b>			<b>0,00</b>
AREA PROMEDIO UNIDAD COMERCIAL	70,00	Nº UDS	0,00
PARQUEADEROS RESIDENTES REQUERIDOS	N x M²	1/250	0,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N x M²	1/30	0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES COMERCIO		0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS COMERCIO			0,00
PARQUEADEROS DE VIP			1,00
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA (sin sótano)</b>			<b>1.645,10</b>
TOTAL PARQUEADEROS			22,00
PARQUEADEROS EN PISO NO HABITABLE	17,6 M²/UD	7	117,64
AREA DISPONIBLE EN PLATAFORMA	17,6 M²/UD	4	68,61
AREA REQUERIDA EN SÓTANO	22,5 M²/UD	11	247,89
Nº NIVELES SOTANO			0,96

AREA VIP (Ocupación)		0,00%	0,00
ÁREA CONSTRUIDA		0,00	300,00
PISO NO HABITABLE		0,00	0,00
CIRCULACION		5,00%	15,00
PUNTOS FUOS		10,00%	30,00
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Art. 39 Dto 327/2.004)		36,00	36,00
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO ZONAS VERDES PISO 1 (Art. 39 Dto 327/2.004)		48,00%	7,20
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Art. 40 Dto 327/2.004)		25,00%	9,00
<b>AREA VENDIBLE VIVIENDA (Art. 4 Dto. 138/2005)</b>			<b>249,00</b>
AREA PROMEDIO UNIDAD RESIDENCIAL	45,00	N° UDS	6,00
PARQUEADEROS RESIDENTES REQUERIDOS	N x VV	1/6	1,00
PARQUEADEROS VIPITANTES REQUERIDOS	N x VV	1/15	0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES		0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS			1,00
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA</b>			<b>300,00</b>
PARQUEADEROS CUBIERTOS EN PISO NO HABITABLE			0,00
PARQUEADEROS DESCUBIERTOS EN PISO 1			0,00
AREA REQUERIDA EN SÓTANO			0,00
N° NIVELES SOTANO			0,00
<b>VENTAS</b>			
VALOR M² VIVIENDA NO VIP	1.200,50	3.375.000,00	4.254.300.675,00
VALOR M² COMERCIO	0,00	6.140.000,00	0,00
VALOR UD VIP	6,00	48.201.850,00	289.571.100,00
PARQUEOS VIVIENDA NO VIP	30,00	18.000.000,00	360.000.000,00
PARQUEOS COMERCIO	0,00	0,00	0,00
PARQUEOS VIP	1,00	0,00	0,00
SUBTOTAL VENTAS NO VIP			4.614.300.675,00
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			0,00
SUBTOTAL VENTAS VIP			289.571.100,00
<b>TOTAL DE VENTAS</b>			<b>4.903.961.775,00</b>
<b>COSTOS</b>			
URBANISMO	442,90	81.000,00	35.874.900,00
MITIGACIÓN	442,90	0,00	0,00
COSTO DE M² NO VIP	1.645,10	1.093.840,00	1.799.480.559,36
COSTO DE M² VIP	300,90	1.093.840,00	328.152.000,00
COSTO DE M 2° PARQUEOS NO VIP SÓTANO	247,50	1.093.840,00	270.725.400,00
COSTO DE M 2° PARQUEOS VIP SÓTANO	0,00	1.093.840,00	0,00
COSTO DE M 2° PARQUEOS NO VIP PLATAFORMA	68,81	181.000,00	11.046.530,79
COSTO DE M 2° PARQUEOS VIP PLATAFORMA	17,50	161.000,00	2.817.500,00
<b>COSTOS DIRECTOS</b>		49,92%	<b>2.448.096.890,15</b>
<b>VENTAS</b>			
<b>TOTAL DE VENTAS</b>			<b>4.903.961.775,00</b>
<b>COSTOS</b>			
<b>COSTOS DIRECTOS</b>		<b>50%</b>	<b>2.448.096.890,15</b>
<b>IMPUESTOS Y GASTOS</b>			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		73.442.906,70
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			1.095.362,20
LICENCIA - CURADURIA			5.657.240,19
GASTOS NOTARIALES	1,00%		24.480.968,90
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%		244.809.688,02
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,50%		12.240.484,45
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		122.599.044,38
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,00%		97.923.875,61
COSTOS FINANCIEROS	3,53%		173.031.488,20
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		147.118.853,25
<b>TOTAL COSTOS (IND)</b>	<b>18,40%</b>		<b>902.399.912,89</b>
<b>TOTAL COSTOS (DIR + IND)</b>	<b>68,32%</b>		<b>3.350.496.803,05</b>
MARGEN DE OPERACIÓN	31,68%		1.553.464.971,95
UTILIDAD	15,00%		735.594.266,25
LOTE	16,68%		817.870.705,70
VALOR M2			1.412.801,36
<b>VALOR ADOPTADO (SOBRE AREA UTIL)</b>			<b>1.410.000,00</b>
<b>TOTAL LOTE</b>			<b>816.249.000,00</b>

## Breve descripción

Bodega económica , muros en mampostería confinada con altura de 3,00, estructura en concreto, cubierta liviana en teja sobre correas metálicas livianas, piso en concreto afinado, con césped sintético, muros en ladrillo bloque pintado sin pañete, portón metálico doble altura, puntos eléctricos y sanitarios, con doble altura.

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 14.036.142,55
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 38.210.989,97
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.173.589,32
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 88.598.750,14
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 10.184.250,60
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 830.189,90
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 2.632.941,24
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ 33.576.200,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 83.361.600,00
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 246.226,88
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 5.104.590,30
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 215.400,00
16,00	CERRAJERIA	\$ 191.848,00
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 2.033.134,50
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 5.844.475,50
Valor total costo directo		\$ 286.240.328,91
Valor metro costo directo		\$ 494.455,57
Valor metro costo indirecto		
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 494.455,57
Costo total redondeado sugerido		\$ 494.000,00

ANEXO

10. AVALUO INDEMNIZACION

1. INFORMACION GENERAL			
Dirección	CL 182 8D 61	CHIP	AAA0115RMOE
Registro Topográfico	42178	Código Sector	008523 07 23 000 00000
Tipo Inmueble	Comercio	Matricula Inmobiliaria	050N659018
2. DAÑO EMERGENTE			
ITEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 3.857.451
2.2 - Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos			\$ 1.230.443
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 recambio			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
<b>AVALUO DAÑO EMERGENTE</b>			<b>\$ 5.087.894</b>
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 0
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
<b>AVALUO LUCRO CESANTE</b>			<b>\$ 0</b>
4. AVALUO INDEMNIZACION			
4.1 TOTAL AVALUO INDEMNIZACION			\$ 5.087.894
Son:	CINCO MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE		

OBSERVACIONES: De acuerdo con la solicitud realizada por el IDU, por medio del oficio 20173250308731 (2017ER9401), el presente informe, complementa el informe realizado el 23 de marzo de 2017.

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: 02 de junio de 2017

Elaborado por:



**ELMER ALVEIRO CAICEDO PÁEZ**  
Profesional especializado 222-06

VoBo:

Nelson Morales  
Profesional contratista  
Control de Calidad

Avenida Cámara 30 No. 25-90 ☎  
Torre A Pisos 11 y 12 ☎  
Torre B Piso 2 ☎  
Conmutador 2347600 ☎  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) ☎  
Información. Línea 195 ☎

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

II RESUMEN AVALÚO COMERCIAL  
LEY 1682 DE 2013

ITEM	SUBTOTAL
AVALUO INMUEBLE	\$ 565.506.670
<b>TOTAL AVALUO (TERRENO + CONSTRUCCION)</b>	<b>\$ 565.506.670</b>
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 5.087.894
<b>TOTAL AVALUO INDEMNIZACION</b>	<b>\$ 5.087.894</b>
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>	<b>\$ 570.594.564</b>

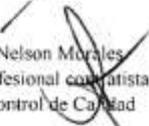
Son: QUINIENTOS SETENTA MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 02 de junio de 2017

OBSERVACIONES: De acuerdo con la solicitud realizada por el IDU, por medio del oficio 20173250308731 (2017ER9401), el presente resumen, complementa el resumen realizado el 23 de marzo de 2017.

  
**LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO**  
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA

VoBo.

  
Nelson Morales  
Profesional contratista  
Control de Calidad

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

Unidad Administrativa Especial  
Catalina Ostia

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0084  
RT 42178- IDU

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

Dirección	CL 182 8D 61		
Chip	AAA0115RMOE	Registro Topográfico	42178
Avalúo Comercial		\$ 565.506.670	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
<b>ESCRITURACION</b>			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 1.696.520
IVA Gastos Notariales (16%)			\$ 271.443
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.300	\$ 39.600
IVA Copias (16%)			\$ 6.336
No de Copias	2		\$ 91.872
Gastos Escrituración			\$ 2.059.835
Porcentaje a aplicar 50%			\$ 1.029.918
<b>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$ 1.029.918</b>
<b>REGISTRO</b>			
Gastos de registro (0,5%)			\$ 2.827.533
Porcentaje a aplicar 100%	0%		\$ 0
<b>Total Gastos Registro</b>			<b>\$ 0</b>
<b>BENEFICENCIA</b>			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 5.655.067
Porcentaje a aplicar 50%	50%		\$ 2.827.533
<b>Total Gastos Beneficencia</b>			<b>\$ 2.827.533</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$ 3.857.451</b>

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 remplazante 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	\$ 193.003,00	\$ 193.003
Acueducto - EAAB	Acometida de 1/2" de Diametro Corrida de Cajilla para acometida de 1/2", Corte especial de servicio de acueducto desde la red, traslado de medidor	1	\$ 210.210,00	\$ 210.210
	Nuevas acometidas de 1/2" en piso y nuevas acometidas de 1/2" en muro	1	\$ 827.230,00	\$ 827.230
Gas Natural	Traslado Contador - Adecuación interna	0	\$ 403.383,00	\$ 0
<b>TOTAL GASTOS TRASLADO SERVICIOS PUBLICOS</b>				<b>\$ 1.230.443</b>

Nota:

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

05-01-FR-07

V. 1



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

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0084  
RT 42178- IDU

ANEXO 2. GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO, PUBLICIDAD,  
BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL Y TRÁMITES

Dirección	CL 182 8D 61		
Chip	AAA0115RMOE	Registro Topográfico	42178

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

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

Fuente: Cotización Masmetros (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 <sup>3</sup> )	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje	0	0	0	0
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				\$ 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.

05-01-FR-07

V. 1



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0084  
RT 42178- IDU

ANEXO 3. GASTOS DE ADECUACION INMUEBLE DE REEMPLAZO,  
ADECUACION AREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE  
TERMINACION DE CONTRATOS

Dirección	CL 182 8D 61		
Chip	AAA0115RMOE	Registro Topográfico	42178

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

05-01-FR-07

V. 1



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
Catastro Local

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0084  
RT 42178- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	CL 182 8D 61		
Chip	AAA0115RMOE	Registro Topográfico	42178

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

05-01-FR-07

V. 1