

**2.017**

**AVALÚO COMERCIAL  
PREDIO 13  
CARRERA 7A No 11 - 57 LT B  
BARRIO CENTRO  
MUNICIPIO DE CHIA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

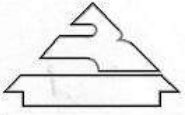


**SOLICITANTE:**

**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA**

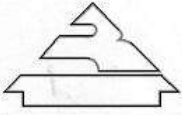
**ABRIL DE 2.017**





## Contenido

1. RESUMEN EJECUTIVO.....	2
2. INFORMACIÓN DEL SECTOR .....	3
3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.....	4
4. METODOLOGÍA VALUATORIA.....	6
5. AVALÚO COMERCIAL .....	8
6. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	9
7. ANEXOS.....	10

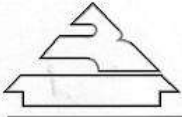


Borrero Ochoa y Asociados Ltda.

PREDIO 13  
CARRERA 7A No 11 – 57, LT B  
BARRIO CENTRO  
MUNICIPIO DE CHIA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
ABRIL DE 2.017

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

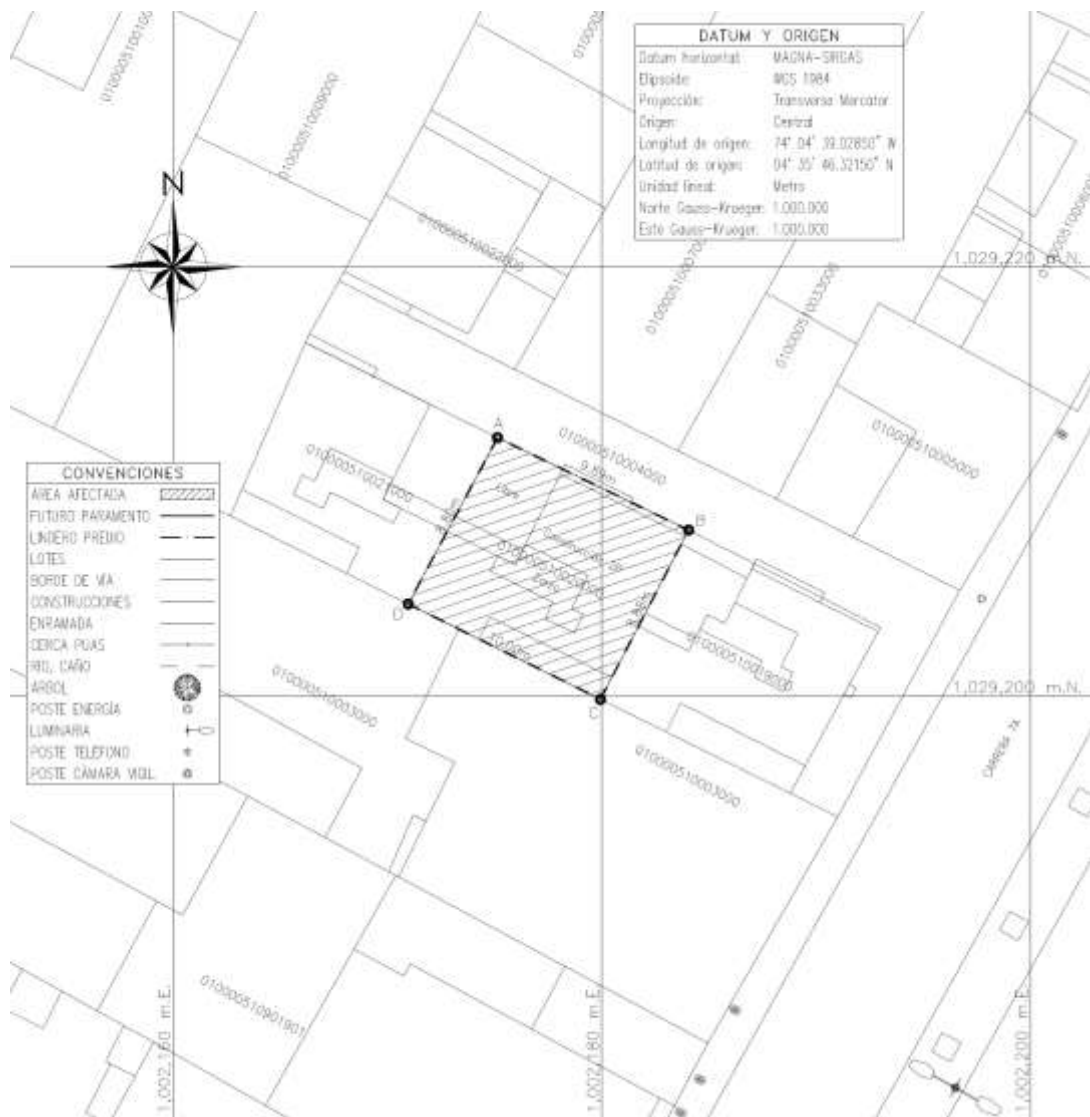
<b>Solicitante</b>	Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía.
<b>Dirección</b>	Carrera 7A No.11 - 57, Lote B.
<b>Municipio</b>	Chía.
<b>Departamento</b>	Cundinamarca.
<b>Barrio</b>	Centro.
<b>Firma Valuadora</b>	Borrero Ochoa y Asociados Ltda.
<b>Avaluador</b>	Ec. Oscar A. Borrero Ochoa.
<b>Avaluador Asociado</b>	Ing. Paola Vásquez. Ing. Angélica Bolívar. Ing. Cristhian Montilla.
<b>Fecha de Visita</b>	Febrero de 2.017
<b>Fecha de Elaboración</b>	Abril de 2.017
<b>Área Construida</b>	143,33 m <sup>2</sup>
<b>Área de Terreno (M2)</b>	87,97 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de inmueble</b>	Casa
<b>Valor Comercial</b>	\$ 346.452.530.
<b>Valor Daño Emergente y Lucro Cesante</b>	\$ 8.145.924.
<b>Valor a Ofertar</b>	<b>\$ 354.598.454.</b>



## 2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

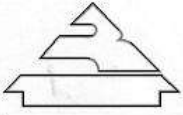
### Localización del Predio

A continuación, se presenta el plano de localización del predio No. 13 de la manzana Catastral perteneciente al proyecto Centro Administrativo Municipal CAM:



**Fuente:** Registro Topografico Manzana IDUVI Suministrado por el Solicitante

**Nota:** La información descriptiva del sector se encuentra detallada en el numeral 5 del Informe general asociado.




### 3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

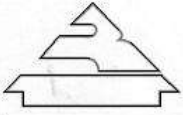
INFORMACIÓN JURÍDICA	
<b>Propietario:</b>	LUIS FERNANDO PARRA NEIRA
<b>Régimen de propiedad horizontal:</b>	No Aplica.
<b>Matrícula Inmobiliaria:</b>	50N-20193537
<b>Cedula Catastral</b>	01-00-0051-0020-000

CONSTRUCCIÓN	
Descripción	Correspondiente
<b>Número de pisos</b>	2 pisos.
<b>Área Construida</b>	143.33 m <sup>2</sup>
<b>Edad Aparente :</b>	12 años.
<b>Fuente:</b> Áreas según documentación suministrada por el solicitante.	

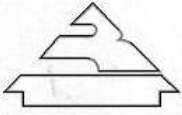
ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	
Descripción	Correspondiente
<b>Fachada:</b>	Ladrillo a la Vista
<b>Estructura:</b>	Vigas y Columnas.
<b>Muros</b>	Mampostería estructural.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	<p>El predio objeto de análisis se trata de un Casa Residencial.</p> <p>Se encuentra ubicado en la Carrera 7A No. 11 - 57 LT B.</p> <p>Por su parte trata de un lote de terreno sobre el cual se establece una construcción de dos (2) pisos.</p>

DEPENDENCIAS
<p>El inmueble objeto de análisis cuenta con las siguientes dependencias y las cuales se describen a continuación:</p> <p><b>Primer Nivel:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Patio</li><li>Hall de Acceso</li><li>Cocina</li><li>Comedor</li></ul>



Baño Sala <b>Segundo Nivel:</b> Sala de Estar Habitación Principal 2 Habitaciones Estudio	
<b>Acabados Específicos</b>	
<b>Primer Nivel</b>	
<b>Zona de Lavandería</b>	Presenta pisos en tableta fina de gress, muros en pañete y pintura, iluminación artificial.
<b>Patio</b>	Pisos en cerámica, muros en pañete y pintura, cubierta traslucida.
<b>Hall de Acceso</b>	Posee piso en cerámica tipo superior, muros en pañete, estuco y pintura, puerta de acceso metálica e iluminación artificial.
<b>Cocina</b>	Sencilla, pisos en cerámica, mobiliario básico en acero inoxidable.
<b>Comedor</b>	Posee piso en cerámica tipo superior, muros en pañete, estuco y pintura, puerta de acceso metálica e iluminación artificial.
<b>Baño</b>	Posee pisos y muros enchapados en cerámica, iluminación artificial, puerta de acceso en madera mobiliario sencillo con dos servicios tipo ahorrador.
<b>Sala</b>	Posee piso en cerámica tipo superior, muros en pañete, estuco y pintura tipo veneciano, puerta de acceso metálica e iluminación artificial.
<b>Segundo Nivel</b>	
<b>Sala de Estar</b>	Posee piso en cerámica tipo superior, muros en pañete, estuco y pintura, puerta de acceso metálica e iluminación artificial.
<b>Habitación Principal</b>	Posee piso en cerámica tipo superior, muros en pañete, estuco y pintura, puerta de acceso metálica e iluminación artificial. Cuenta con baño y vestier. techo en machimbre con vigas de madera a la vista
<b>Habitación</b>	Posee piso en cerámica tipo superior, muros en pañete, estuco y pintura, puerta de acceso metálica e iluminación artificial. techo en machimbre con vigas de madera a la vista
<b>Estudio</b>	Posee piso en cerámica tipo superior, muros en pañete, estuco y pintura, puerta de acceso metálica e iluminación artificial. techo en machimbre con vigas de madera a la vista. Presenta mobiliario empotrado en madera fina.



#### 4. METODOLOGÍA VALUATORIA

##### Metodologías Empleadas

Ver capítulo 10. Metodología Valuadora del informe general.

**Método Comparativo de Mercado:** Es la técnica valuadora 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 se deben clasificar, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

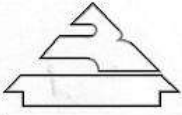
**Método del Costo:** Este método busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

***Depreciación Acumulada:** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.*

#### Resultados.

#### PARTE 1 - AVALÚO COMERCIAL

PREDIO DE CONSULTA	13	TIPOLOGIA	Casa Moderna
PROPIETARIO (A) (S)	LUIS FERNANDO PARRA NEIRA		
DIRECCION	K 7A 11 57 intLT B	M. NMOBILIARIA	50N-20193537
		CODIGO PREDIAL	01-00-0051-0020-000
AREA TERRENO (M2)	87,97	M2 TERRENO BASE	\$ 1.600.000
		M2 TERRENO CON FACTORES	\$ 1.673.568,605
		VALOR TOTAL TERRENO	\$ 147.223.830
AREA CONSTRUIDA (M2)	143,33	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES	\$ 199.228.700
		M2 CONSTRUIDO	\$ 1.390.000
<b>AVALÚO COMERCIAL</b>		<b>\$</b>	<b>346.452.530,20</b>
M2 INT CONSTRUIDO	<b>\$ 2.417.166,89</b>	M2 INT TERRENO	<b>\$ 3.938.303,17</b>



## PARTE 2 - DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

PREDIO DE CONSULTA  TIPOLOGIA

### LUCRO CESANTE

**TOTAL LUCRO CESANTE** \$

### DAÑO EMERGENTE

#### ORIGINADOS COMPRA-VENTA

Registro	\$ 1.940.134,17
Beneficencia	\$ 3.464.525,30
Notariado	\$ 1.607.047,03
Retenciones	\$ -
<b>Notariado y Registro Compraventa</b>	<b>\$ 7.011.706,50</b>

**CTL** \$ 15.700,00

Desmante, embalaje traslado y montaje de bienes muebles	\$ 737.717,00
Montaje de Equipos Especiales	\$ -
Desconexion de Servicios Publicos	\$ 380.800,00
Gastos de Publicidad	\$ -
Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ -
Impuesto Predial	\$ -
Adecuacion del inmueble de reemplazo	\$ -
Adecuacion de Areas Remanentes	\$ -
Perjuicios derivados de la terminacion de contratos	\$ -
Otros	\$ -

#### OTROS ORIGENES

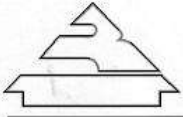
Registro	\$ -
Beneficencia	\$ -
Notariado	\$ -
<b>Notariado y Registro Otros</b>	<b>\$ -</b>

**TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO** \$ 7.027.406,50

**TOTAL DAÑO EMERGENTE** \$ 8.145.923,50

**TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE** \$ 8.145.923,50





## 5. AVALÚO COMERCIAL

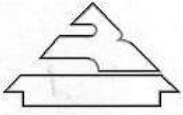
**PREDIO 13  
CARRERA 7A No 11 - 57, LT B  
BARRIO CENTRO  
MUNICIPIO DE CHÍA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
ABRIL DE 2.017**

<b>Predio 13</b>			
<b>Descripción</b>	<b>Área (m2)</b>	<b>Valor Unitario</b>	<b>Valor Total</b>
Terreno	87,97	\$ 1.673.568,61	\$ 147.223.830
Construcción	143,33	\$ 1.390.000,00	\$ 199.228.700
<b>Valor Comercial</b>			<b>\$ 346.452.530</b>

**SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS  
CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS MCTE.**

**AVALUADOR**

**Ec. OSCAR BORRERO OCHOA**  
**MATRICULA REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES: 628 DE BOGOTÁ.**  
**MIEMBRO DE LA CÁMARA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ.**  
**MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES**



Borrero Ochoa y Asociados Ltda.

PREDIO 13  
CARRERA 7A No 11 – 57, LT B  
BARRIO CENTRO  
MUNICIPIO DE CHIA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
ABRIL DE 2.017

## 6. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

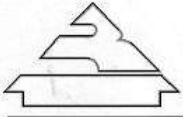
**PREDIO 13  
CARRERA 7A No 11 - 57, LT B  
BARRIO CENTRO  
MUNICIPIO DE CHÍA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
ABRIL DE 2.017**

<b>Predio</b>	<b>Valor Daño Emergente y Lucro Cesante</b>
13	\$ 8.145.924

**SON: OCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS  
VEINTICUATRO PESOS MCTE.**

**AVALUADOR**

**Ec. OSCAR BORRERO OCHOA**  
**MATRICULA REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES: 628 DE BOGOTÁ.**  
**MIEMBRO DE LA CÁMARA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ.**  
**MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES**



## 7. ANEXOS REGISTRO FOTOGRÁFICO



**Fachada**



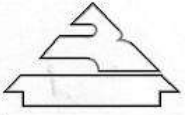
**Alcoba**



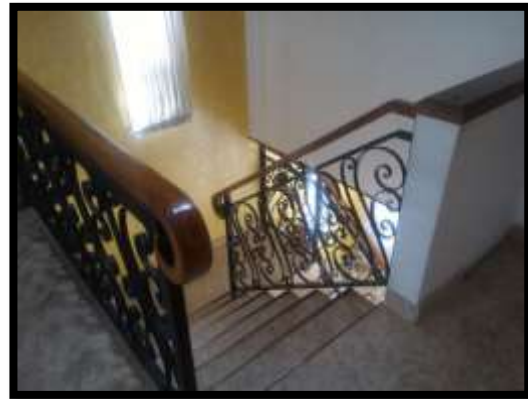
**Baño**



**Cocina**



**Comedor**



**Escaleras**



**Alcoba**



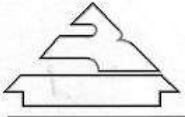
**Hall alcobas**



**Hall acceso**



**Detalle pisos**



**Patio**



**Zona ropas**



**Zona ropas**



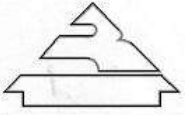
**Accesos interno**



**Acceso interno**



**Fachada conunto**



**Borrero Ochoa y Asociados Ltda.**

PREDIO 13  
CARRERA 7A No 11 – 57, LT B  
BARRIO CENTRO  
MUNICIPIO DE CHIA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
ABRIL DE 2.017



**Entorno**



**Entorno**