UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
ESPECIALIZACION EN AVALUOS

ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO LOCALIDAD N°. 15 DE ANTONIO NARIÑO DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. SECTORES CATASTRALES, RESTREPO, RESTREPO OCCIDENTAL Y LA FRAGUA

LUIS ALEJANDRO RAMÍREZ USECHE

JAIRO HERNÁN OSPINA MORA

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAD
FACULTAD DE INGENIERÍA
ESPECIALIZACION EN AVALÚOS
BOGOTÁ D.C.
2019



UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
ESPECIALIZACION EN AVALUOS



ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO LOCALIDAD N°. 15 DE ANTONIO NARIÑO DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
ECONOMISTA

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
INGENIERO CIVIL

PROYECTO DE GRADO

DIRECTOR
HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
DOCENTE Y COORDINADOR DE LA ESPECIALIZACIÓN

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
FACULTAD DE INGENIERÍA
ESPECIALIZACION EN AVALÚOS
BOGOTÁ D.C.
2019

RESUMEN

En este trabajo se realizó un análisis del valor del suelo en la localidad No 15 Antonio Nariño de la ciudad de Bogotá D.C. Utilizando como insumo ofertas de ventas de predios en los barrios correspondientes a dicha localidad, identificados previamente en campo. Se realizaron avalúos por métodos de comparación de mercado y costo de reposición a nuevo. Se determinaron (ZHF) Zonas Homogéneas Físicas y Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) para los 14 sectores catastrales que la componen. Se estimó valor del metro cuadrado de la localidad.

ABSTRACT

In this work, an analysis of the value of land in 15th Antonio Nariño locality in the city of Bogotá D.C., of Using as input offers of land sales in the neighborhoods corresponding to that locality, previously identified in the field. Appraisals were made by methods of market comparison and replacement cost to new. Physical Homogeneous Zones (ZHF) and Geo-economic Homogeneous Zones (ZHG) were determined for the 14 cadastral sectors that compose it. The value of the square meter of the locality was estimated.

AGRADECIMIENTOS

A Dios, la universidad Distrital Francisco José de Caldas de Bogotá D.C, a su facultad de Ingeniería, Especialización en Avalúos Urbanos, a sus docentes y Planta a Administrativa, como también a mis compañeros de curso, grupos de trabajo, familiares esposas e hijos de mis compañeros y míos, por haber sido un gran soporte y apoyo para llegar a feliz término la realización de este proyecto de especialización.

Contenido

1. INTRODUCCIÓN 7
2. OBJETIVOS 9
2.1. OBJETIVO GENERAL 9
2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS 9
3. DELIMITACION ESPACIAL 10
3.1. UBICACIÓN DE LA LOCALIDAD 10
3.2. CARACTERIZACION GEOGRÁFICA 10
3.3. DIVISION TERRITORIAL 11
3.4. CONFORMACION DE LOCALIDAD ANTONIO NARIÑO POR UPZ 12
3.5. UPZ CIUDAD JARDIN 12
3.6. UPZ RESTREPO 12
3.7. CENTRALIDADES 13
3.8. SISTEMAS GENERALES 13
3.9. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS 13
3.10. SECTORES CATASTRALES 13
3.11. ESTADÍSTICAS DE LA LO CALIDAD 14
4. MARCO TEÓRICO 16
4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS 16
4.2. ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS 16
4.3. MÉTODOS DE AVALÚOS 16
4.4. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS 16
4.5. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN 17
5. MARCO LEGAL 17
5.1. LEY 14 DEL 6 DE JULIO DE 1983 17
5.2. LEY 9 DEL 11 DE ENERO 1989 17
5.3. LEY 2 DEL 15 DE ENERO DE 1991 17
5.4. LEY 3 DEL 15 DE ENERO DE 1991 17
5.5. LEY 388 DEL 18 DE JULIO DE 1997 17
5.6. DECRETO 1420 DEL 24 DE JULIO DE 1998 17
5.7. DECRETO 190 DEL 22 DE JUNIO DE 2004 18
5.8. RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008 18
5.9. RESOLUCIÓN 070 DEL 4 DE FEBRERO DE 2011 18
5.10. DECRETO 364 DE 26 DE AGOSTO DE 2013 18
5.11. DECRETO 224 DEL 8 DE JUNIO DE 2011 18
5.12. DECRETO 116 DEL 15 DE ABRIL DE 2005 18
6. METODOLOGIA DEL PROYECTO 19

6.1. DETERMINACION DEL TAMAÑO DE LA MUESTRA Y DEFINICION DE LOS PUNTOS MUESTRA 20
6.2. AVALUOS 20
6.3. PREDIOS SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL – P.H 21
6.4. RESULTADOS DE LA GENERACIÓN DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS DE LA LOCALIDAD ANTONIO NARIÑO 21
6.4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS 21
6.4.2. ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS 21
7. CONCLUSIONES **23**
8 ANEXOS **24**

1. INTRODUCCIÓN

El crecimiento de las ciudades a nivel mundial, el incremento de la población de manera constante, la migración de personas por diversas circunstancias, económicas, sociales, culturales, étnicas entre otras. Afectan de manera directa la demanda de suelo, en las principales ciudades y capitales, donde se concentran un sin número de personas, la cuales se desplazan en búsqueda de mejores oportunidades de empleo, vivienda, salud, negocios y educación.

En el caso de la capital de Colombia Bogotá D.C., donde se concentran más de 8 millones de habitantes, en 2'643.666 predios según la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD; debido a la dinámica inmobiliaria, los usos y destinos económicos en la ciudad están en constante cambio y por ende se hace obligatorio un estudio que brinde fiabilidad en los procedimientos de recolección de información y determinación de las zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, puesto que los datos con los que se cuentan carecen de actualización.

Por lo tanto, es necesario e indispensable el conocimiento en variables geográficos, usos y valores del suelo, normatividad, técnicas de construcción. Para la planeación urbanística y para la atención de la demanda de vivienda que al no encontrar oferta que la equilibre, recurre a la ilegalidad, al asentamiento periférico y crecimiento desordenado

Los conocimientos adquiridos servirían para la formulación de políticas y normas, que regulen y den lineamientos, para el aprovechamiento y mejor uso de los suelos

El estudio de las zonas homogéneas físicas se convierte en una herramienta necesaria, para establecer condiciones claras de edificabilidad, usos del suelo, restricciones ambientales, reservas viales y zonas de riesgos naturales, actualización de catastro, y elaboración de políticas públicas orientadas al crecimiento ordenado de las ciudades; junto con las zonas homogéneas geoeconómicas, consideradas como espacios geográficos con un valor unitario de terreno y de acuerdo con la información adquirida del manual de procedimiento para la determinación de Zonas Geoeconómicas Urbanas y Rurales de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD para la determinación de las zonas homogéneas geoeconómicas-ZHG de la localidad N°. 15 tomamos las siguientes variables;

1. Determinación del tamaño de la muestra y definición de los puntos de investigación
2. Visita a cada uno de los puntos definidos, con su registro fotográficos y entorno
3. Recopilación de la información de ofertas, teléfono dirección.
4. Investigación económica
5. Métodos de avalúo
6. Procesamiento estadístico de la información

7. Diseño de Zonas Homogéneas Geoeconómicas

8. Sustentación de Avalúos

9. Reporte de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas

De acuerdo con el manual de Zonas Homogéneas Geoeconómicas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD los puntos de investigación poseen tres características:

1. Probabilísticos (cada predio se escogió de forma aleatoria, por ende, todos los predios de la localidad poseían probabilidad superior a cero de ser puntos de investigación).

2. De Elementos (cada predio fue considerado como un elemento independientemente de su área)

3. Estratificados (para cada predio se tuvo en cuenta su estrato, de tal modo que se optimice el muestreo probabilístico)

Donde los puntos de investigación que se tomaron para la Localidad N°. 15 de Antonio Nariño cumplieron con estas características.

2. OBJETIVOS

2.1. OBJETIVO GENERAL

Actualizar el valor del terreno de la Localidad 15 Antonio Nariño de la Ciudad de Bogotá D.C que comprenden las UPZ N˚35 Cuidad Jardín y UPZ N˚ 38 Restrepo, generando el mapa de valor del suelo, teniendo en cuenta aspectos incidentes en la misma, como la cercanía a las vías principales, a centros de atracción económica a polos de desarrollo, normatividad y definición de las zonas homogéneas físicas yzonas homogéneas geoeconómicas.

2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

2.2.1 El valor y la dinámica inmobiliaria en la Localidad quince (15) Antonio Nariño en las UPZ N˚ 35 de Ciudad Jardín y N˚ 38 Restrepo mediante el estudio de mercado inmobiliario del sector.

2.2.2. Aplicar los métodos valuatorios que permitan determinar el valor del suelo más probable en la Localidad quince (15) Antonio Nariño en las UPZ N˚ 35 de Ciudad Jardín y N˚ 38 Restrepo.

2.2.2 Elaborar las salidas graficas de las zonas homogéneas Físicas ZHF y Zonas Homogéneas Geoeconómicas ZHG de los predios en la localidad Quince (15) Antonio Nariño y las respetivas UPZ N˚ 35 de Ciudad Jardín y N˚ 38 Restrepo, que permita establecer los valores comerciales del mercado de estos terrenos.

3. DELIMITACION ESPACIAL

3.1. UBICACIÓN DE LA LOCALIDAD

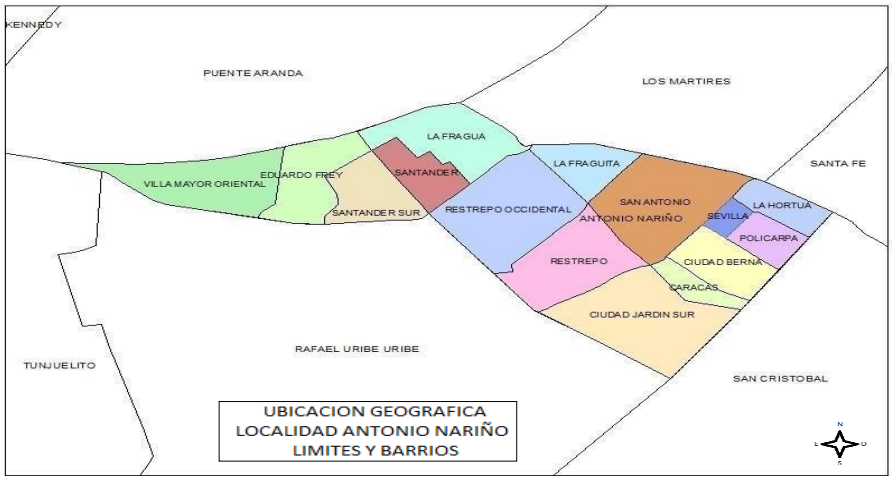


Imagen No 1, Barrios y colindancias de la localidad Antonio Nariño (Fuente: IDECA)

La localidad Antonio Nariño se encuentra ubicada a una altura de 2600 m sobre el nivel del mar. En la parte sur de ciudad de Bogotá D.C, capital de Colombia, bajo las coordenadas:

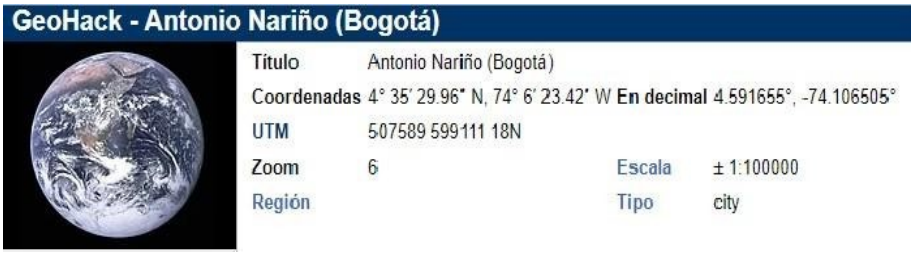


Imagen No 2, Coordenadas localidad Antonio Nariño (Fuente: GeoHack)

La localidad se caracteriza por una extensión de 493.6 hectáreas urbanas, 21.3 de ellas de suelo protegido, según puntos cardinales colinda de la siguiente manera:

- **3.1.1. Norte**: localidad Los Mártires y localidad SantaFe.
- **3.1.2. Sur:** Localidad Rafael Uribe Uribe y Tunjuelito.
- **3.1.3. Oriente:** Localidad de San Cristóbal.
- **3.1.4. Occidente:** Localidad de Puente Aranda.

3.2. CARACTERIZACION GEOGRÁFICA

La Localidad de Antonio Nariño está conformada en su mayor proporción por terreno plano con un desnivel no muy pronunciado desde oriente a occidente. Varia en la parte occidental donde se evidencia la parte más baja. Presenta una temperatura aproximada entre los 14º C y 16 º C

3.3. DIVISION TERRITORIAL

La Localidad de Antonio Nariño tiene cuatro sectores claves el área hospitalaria ubicada en la Hortua, ubicada entre calles primera y segunda sur, entre las carreras décima y la Avenida Caracas; el área del Cementerio del Sur, en los límites del barrio Eduardo Frey, el área de las Fosas Comunes, en el límite sur de los barrios San Jorge Central y Eduardo Frey; el área del hospital Santa Clara y Sena de la construcción, en el barrio San Antonio, y por último el área Sena ubicado en la carrera 30

La localidad está conformada por 36 barrios distribuidos de la siguiente manera:



Imagen No 3, Coordenadas localidad Antonio Nariño (Fuente: GeoHack)

El barrio que presenta mayor participación en la localidad Antonio Nariño, es Restrepo y Restrepo Occidental No 18 color verde según imagen anterior.

3.4. CONFORMACION DE LOCALIDAD ANTONIO NARIÑO POR UPZ

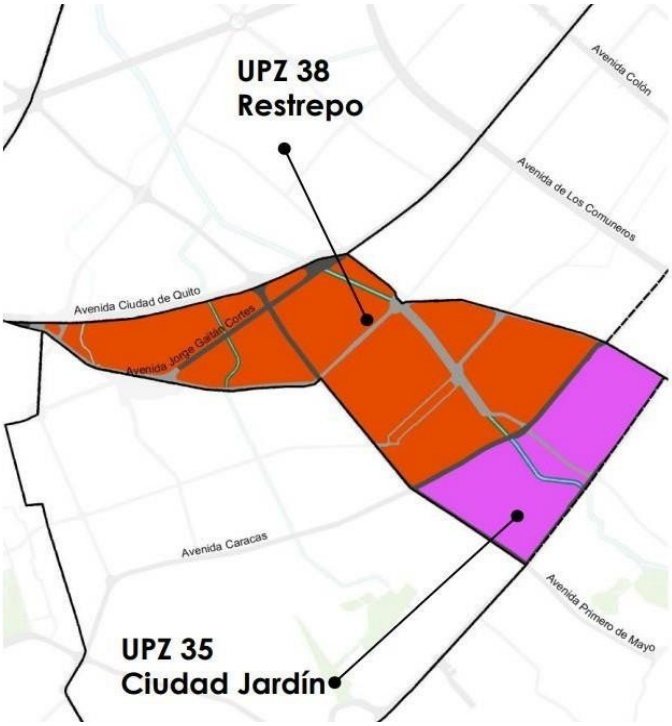


Imagen No 4, upz que conforman la localidad Antonio Nariño (Fuente: IDECA)

la localidad Antonio Nariño está conformada por dos unidades de planeamiento zonal correspondientes (UPZ) un 80% corresponde al Restrepo y un 20% por ciudad jardín las cuales cuentan con una extensión de 134,17 a y 359,42.

3.5. UPZ CIUDAD JARDIN

La UPZ Ciudad Jardín se ubica en la zona oriental de Antonio Nariño, tiene una extensión equivalente al 27,2% del total del suelo de esta localidad. Esta UPZ limita, por el NORTE, con la Avenida de La Hortua (AC 1ª), por el ORIENTE, con la avenida Fernando Mazuera (AK 10); por el SUR, con la Avenida Primero de Mayo (AC 22 Sur) y, por el OCCIDENTE, con la Avenida Caracas (AK 14).

3.6. UPZ RESTREPO

Esta UPZ limita, tiene una extensión del 72,8% del total de del suelo de la local dado por el NORTE, con la Avenida Fucha (AC 11 Sur) y la Avenida de La Hortua (AC 1), por el ORIENTE CON Avenida Caracas AK 14), por el SUR con la Avenida General Santander (AK 27) y Avenida Primero de Mayo (AC 22 Sur) y, por el OCCIDENTE con la Avenida Ciudad de Quito (AK 35).

3.7. CENTRALIDADES

El centro y las centralidades que conforman la estructura socioeconómica y espacial del Distrito Capital, se clasifican según el resultado de un conjunto de indicadores en función del papel que desempeñan tanto en la estrategia de integración de la ciudad y su territorio rural a nivel internacional, nacional, regional y urbano, de acuerdo con su papel frente a las políticas relacionadas con el equilibrio del Distrito Capital, como en términos sociales, de servicios urbanos y de integración de las localidades.
En Antonio Nariño se ubica la centralidad existente de integración urbana Restrepo-Santander, con una extensión de 143,60 ha. Su directriz principal de desarrollo es promover la localización de equipamientos de escala urbana.

3.8. SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales son las infraestructuras urbanas, los espacios libres y los equipamientos que, tejidos como una red, conectan y soportan funcionalmente las actividades urbanas, lo que genera un adecuado funcionamiento de la ciudad. Los componentes básicos de esta red, son:
- Sistema vial
- Sistema de transporte
- Sistema de acueducto
- Sistema de saneamiento básico
- Sistema de equipamientos
- Sistema de espacio público construido

3.9. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

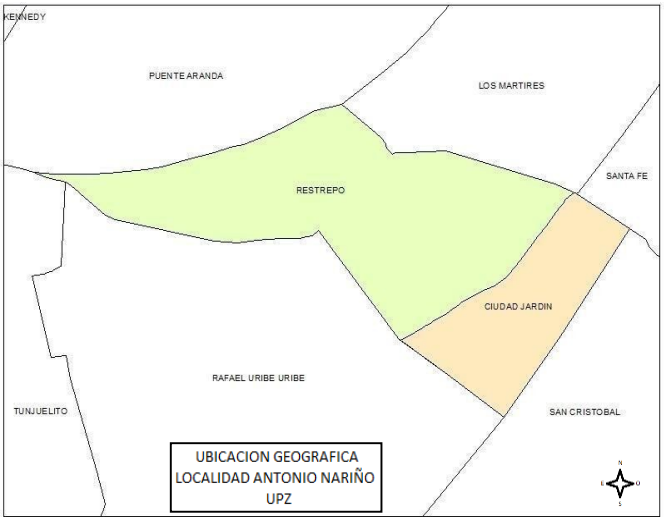
Es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos de servicios sociales con carácter formativo, cultural, educativo, de salud, de culto religioso, de bienestar social, deportivo y recreativo; prestan también apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad. Los equipamientos se clasifican, según la naturaleza de sus funciones, en tres grupos: equipamiento colectivo, equipamiento deportivo y recreativo y servicios urbanos básicos.

3.10. SECTORES CATASTRALES

Los sectores catastrales son una subdivisión del territorio distrital, creada para el desarrollo de las labores misionales de catastro" (BOGOTA, 2009), para nuestro proyecto de investigación enfocado en la Localidad Antonio Nariño hay 16 sectores catastrales correspondientes a: Sena, La Fragua, Santander, La Fraguita, Restrepo Occidental, San Antonio, Restrepo, La Hortúa, Sevilla, Policarpa, Ciudad Berna, Caracas, Ciudad Jardín Sur, Santander Sur, Eduardo Frey y Villa Mayor Oriental.

Ocupación por UPZ Localidad Antonio Nariño, se observa el porcentaje de participación de cada UPZ en la Localidad en cuanto a superficie de terreno.



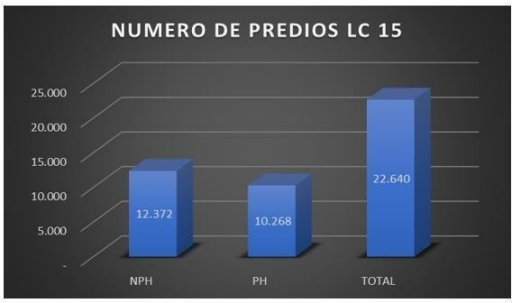


3.11. ESTADÍSTICAS DE LA LO CALIDAD

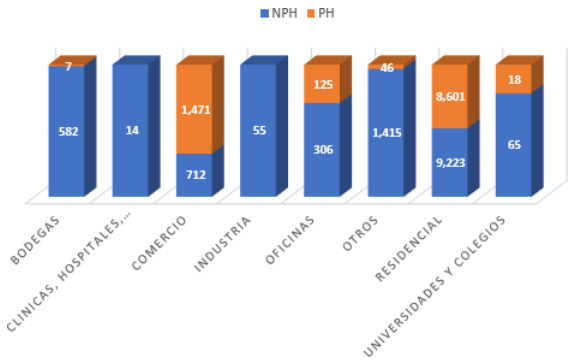
ESTADISTICA A NIVEL DE USOS LOCALIDAD 15 ANTONIO NARIÑO.

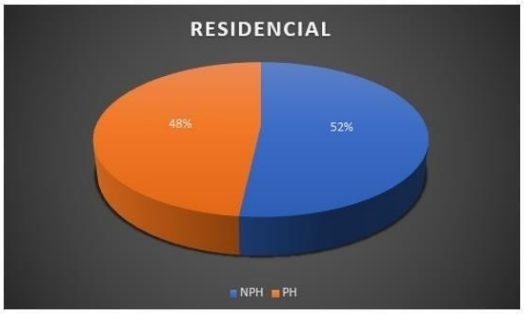
ESTADISTICA POR USOS	CLASE		
USO	**NPH**	**PH**	**TOTAL**
BODEGAS	582	7	589
CLINICAS, HOSPITALES, CENTROS MEDICOS	14		14
COMERCIO	712	1.471	2.183
INDUSTRIA	55		55
OFICINAS	306	125	431
OTROS	1.415	46	1.461
RESIDENCIAL	9.223	8.601	17.824
UNIVERSIDADES Y COLEGIOS	65	18	83
TOTAL	**12.372**	**10.268**	**22.640**

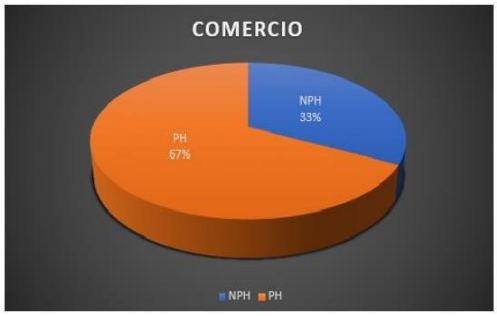
TOTAL NUMERO DE PREDIOS NO PROPIEDAD HORIZONTAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

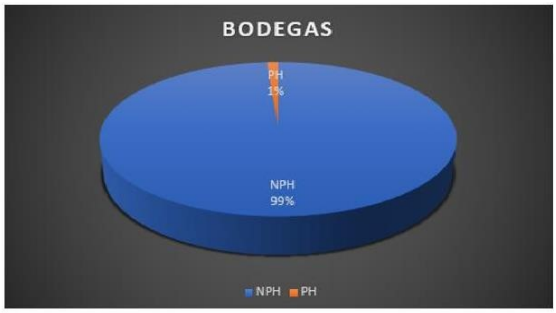


ESTADISTICA A NIVEL DE USOS DISTRIBUIDOS ENTRE NO PROPIEDAD HORIZONTAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

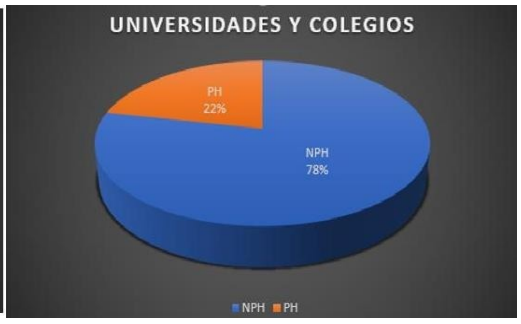


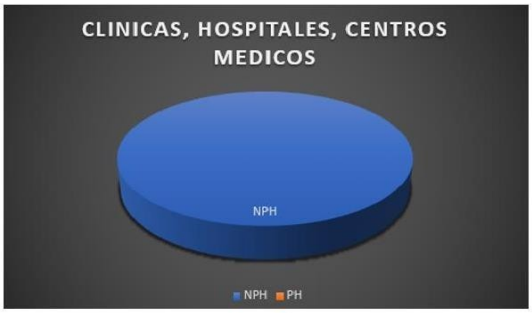


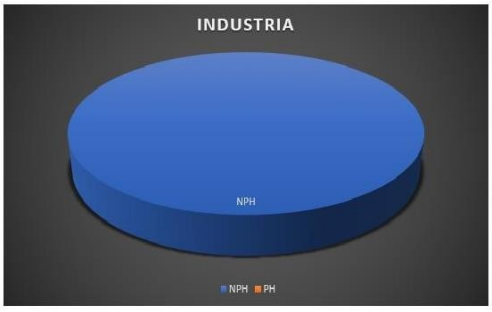












4. MARCO TEÓRICO

4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes». (RESOLUCION 0070, 2011).

4.2. ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS

“Se entiende por zona homogénea geoeconómica, a los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario”.
“El IGAC como máxima autoridad catastral expidió en 2011 la resolución 070 (Resolución que deroga la resolución 2555 de 1988), por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación y la Conservación catastrales”. (RESOLUCION 0070, 2011).

4.3. MÉTODOS DE AVALÚOS

Se utilizarán las siguientes metodologías para la realización de los avalúos catastrales urbanos, según la resolución 620 del 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 según lo establecido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); estas son:

“Es la técnica valúatoria 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”. (IGAC)

4.4. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS

“Es la técnica valúatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés”. (IGAC).

4.5. 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

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno”. (IGAC)

5. MARCO LEGAL

5.1. LEY 14 DEL 6 DE JULIO DE 1983

“Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones”

5.2. LEY 9 DEL 11 DE ENERO 1989

“Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”.

5.3. LEY 2 DEL 15 DE ENERO DE 1991

“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989”.

5.4. LEY 3 DEL 15 DE ENERO DE 1991

“Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones”.

5.5. LEY 388 DEL 18 DE JULIO DE 1997

“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”.

5.6. DECRETO 1420 DEL 24 DE JULIO DE 1998

“Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos”.

5.7. DECRETO 190 DEL 22 DE JUNIO DE 2004

“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003 y se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial-POT”.

5.8. RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008

“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.

5.9. RESOLUCIÓN 070 DEL 4 DE FEBRERO DE 2011

“Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral”.

5.10. DECRETO 364 DE 26 DE AGOSTO DE 2013

“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”.

5.11. DECRETO 224 DEL 8 DE JUNIO DE 2011

“Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 38, RESTREPO, ubicada en la Localidad de Antonio Nariño”.

UPZ	BARRIOS
RESTREPO	5 DE NOVIEMBRE
	LA FRAGUA
	RESTREPO
	SAN ANTONIO
	SANTA ISABEL
	SANTANDER OCCIDENTAL
	EDUARDO FREY
	RESTREPO OCCIDENTAL
	SAN JORGE
	SANTANDER OCCIDENTAL
	VILLA MAYOR

5.12. DECRETO 116 DEL 15 DE ABRIL DE 2005

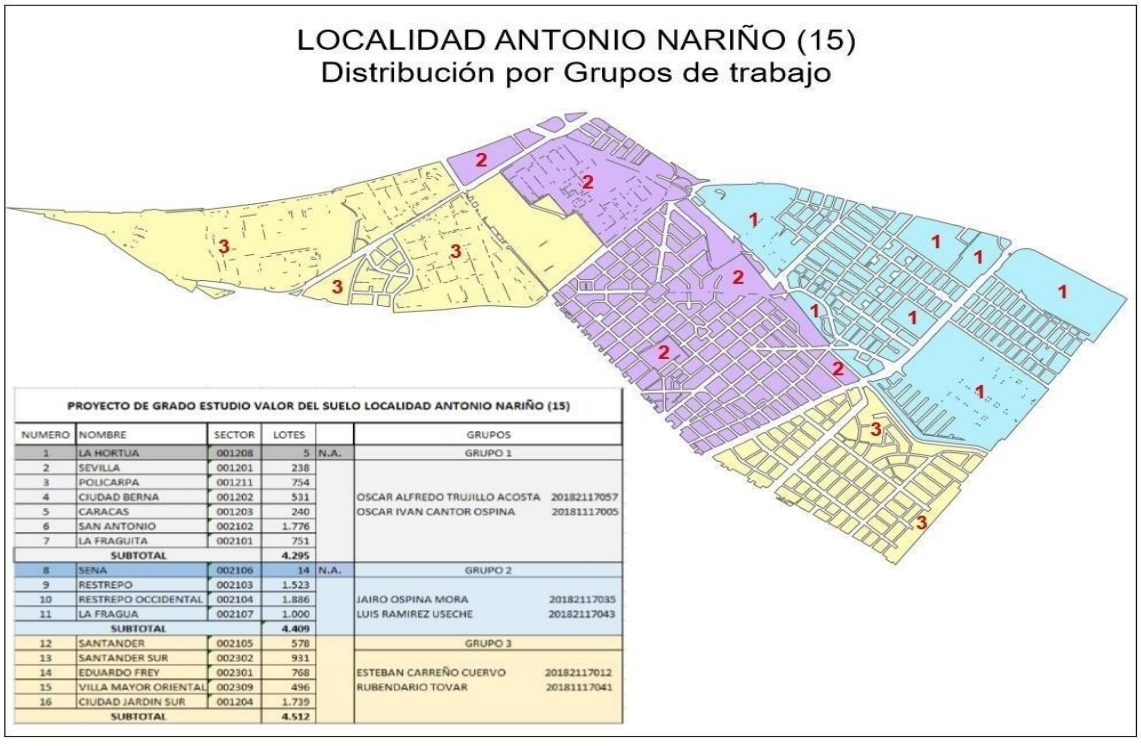
“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 35, CIUDAD JARDÍN, ubicada en la Localidad de Antonio Nariño”.

UPZ	BARRIOS
CIUDAD JARDIN	LA HORTUA
	SEVILLA
	POLICARPA
	CIUDAD BERNA
	CARACAS
	CIUDAD JARDIN SUR

6. METODOLOGIA DEL PROYECTO

En la primera etapa se desarrollaron dos actividades en las cuales se recolecto la información en campo y teórica necesarias para el objetivo de la presente investigación como lo fue:

Manual de Zonas Homogéneas de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital. UAECD
Normatividad de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ´s) Ciudad Jardín y Restrepo
Ofertas
Puntos Muestras
En la segunda etapa se elaboraron las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, en este punto para cada una de las Zonas Homogéneas Físicas se hizo una descripción del código obtenido y para las Zonas Homogéneas Geoeconómicas fue necesario realizar avalúos por los métodos Mercado y con esto determinar el valor de terreno por unidad de área m², el resultado gráfico de las mismas fue realizado en el software ArcGIS.



6.1. DETERMINACION DEL TAMAÑO DE LA MUESTRA Y DEFINICION DE LOS PUNTOS MUESTRA

De acuerdo con el manual de Zonas Homogéneas Geoeconómicas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD los puntos de investigación poseen tres características:
1. Probabilísticos (cada predio se escogió de forma aleatoria, por ende, todos los predios de la localidad poseían probabilidad superior a cero de ser puntos de investigación).
2. De Elementos (cada predio fue considerado como un elemento independientemente de su área)
3. Estratificados (para cada predio se tuvo en cuenta su estrato, de tal modo que se optimice el muestreo probabilístico)

Los puntos de investigación que se tomaron para la Localidad Antonio Nariño cumplen con estas características, además se tuvo en cuenta las Zonas Homogéneas Físicas y las características constructivas o arquitectónicas.
La información de estratificación fue tomada de los datos geográficos provistos por el IDECA, mientras que el trabajo de campo permitió la clasificación de los predios por sus características constructivas y/o arquitectónicas y junto con las Zonas Homogéneas Físicas previamente determinadas se logró la división de la Localidad, cabe señalar que esta división era preliminar y no coincide con las Zonas Homogéneas Geoeconómicas dado que una vez procesados los datos hubo espacios que se unieron y otros que fueron necesarios dividir por los valores unitarios de terreno que presentaron.

Es importante mencionar que la información de estratificación socioeconómica es aplicable únicamente a los predios con uso residencial, de esta forma y revisando los datos geográficos suministrados por el IDECA, la Localidad Antonio Nariño posee un único estrato correspondiente a 3 (tres), por lo cual esta variable no fue definitiva o conclusiva para la creación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

En total se tomaron 120 puntos de investigación para la determinación del valor unitario de terreno en la Localidad Antonio Nariño.

6.2. AVALUOS

Para determinar el valor de suelo por metro cuadrado (m²) por sectores catastrales, se realizó un trabajo de campo donde se recolectaron datos de inmuebles en venta, se aplicó tratamiento estadístico, se elaboraron presupuestos según tipo de vivienda, se aplicó una depreciación según Fitto Y Corvini.

Se aplicó método de avaluó por comparación de mercado, fueron 120 avalúos realizados fruto del hallazgo del valor del suelo por unidad de área una vez realizadas las Zonas Homogéneas Físicas y Económicas fueron dirigidos por el Ingeniero Hernando Acuña, como Director de Proyecto, quien emitió sus observaciones y consideraciones y sobre estas se realizaron las respectivas correcciones. El formato de avalúo implementado corresponde a uno diseñado por el grupo de investigación GIGA de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas Facultad de Ingeniería.

6.3. PREDIOS SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL – P.H.

Para este estudio, fue empleado el método de comparación de mercado, para uso comercial encontrando lo más representativo de la localidad en el Sector de Villa Mayor; Centro Comercial Centro Mayor, donde se ubicaron ofertas de locales comerciales; tomando valores integrales, es decir valor de terreno y valor de la construcción global por m².

De igual manera, para el uso residencial, siendo para este lo más representativo hallado en el sector de Villa Mayor, encontrando casas en propiedad horizontal y en los Sectores de Restrepo Occidental y San Antonio proyectos de vivienda multifamiliar, entre los que figuran Agrupación de vivienda Bosques del Restrepo, Luna Park, Parque Torres de San Jorge y Villa Mayor.

6.4. RESULTADOS DE LA GENERACIÓN DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS DE LA LOCALIDAD ANTONIO NARIÑO

6.4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

Las zonas homogéneas físicas tienen como objetivo la división de un determinado perímetro urbano, (localidad Antonio Nariño) en sectores con características similares, para su correcta generación se fundamentó en los conceptos y procedimientos de la ley 14 de 1983, la resolución 070 de 2011 y el manual de ZHF urbanas y rurales elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
"Las Zonas Homogéneas físicas se definen como espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenci ar estas áreas de las adyacentes" (UAECD U. A., 2005)
Para generar las ZHF se deben tener en cuenta las siguientes variables
Clase de suelo

6.4.1.1. Área de actividad
6.4.1.2. Tratamiento
6.4.1.3. Topografía
6.4.1.4. Vías
6.4.1.5. Servicios
6.4.1.6. Actividad económica del inmueble
6.4.1.7. Tipo según actividad del inmueble

Estas son las características físicas más relevantes específicamente para la ciudad de Bogotá, a cada una de las variables les corresponde un código según la clasificación del manual de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y se agrupan dentro de tres grupos (Destinación económica, Adecuación del uso urbano, Uso de los inmuebles).

6.4.2. ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS

Fueron generadas 53 Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

La información de estratificación fue tomada de los datos geográficos provistos por el IDECA,

mientras que el trabajo de campo permitió la clasificación de los predios por sus características constructivas y/o arquitectónicas y junto con las Zonas Homogéneas Físicas previamente

determinadas se logró la división de la Localidad, cabe señalar que esta división era preliminar y no coincide con las Zonas Homogéneas Geoeconómicas dado que una vez procesados los datos hubo espacios que se unieron y otros que fueron necesarios dividir por los valores unitarios de terreno que presentaron.

Es importante mencionar que la información de estratificación socioeconómica es aplicable únicamente a los predios con uso residencial, de esta forma y revisando los datos geográficos suministrados por el IDECA, la Localidad Antonio Nariño posee un único estrato correspondiente a 3 (tres), por lo cual esta variable no fue definitiva o conclusiva para la creación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

En total se tomaron 120 puntos de investigación para la determinación del valor unitario de terreno en la Localidad Antonio Nariño,

Para cada punto se realizó una visita con el objetivo de obtener la información necesaria para realizar su respectivo avalúo, del total de puntos 120 se trabajaron el Método de Mercado distribuidos así: 46 corresponden a predios de uso residencial, 69 a uso comercial y 5 industrial. Cada predio se documentó fotográficamente y fue ubicado en la Localidad Antonio Nariño

7. CONCLUSIONES

7.1. El resultado del Proyecto fue satisfactorio para el Grupo ya que se puso en práctica todo lo visto a lo largo de la Especialización.

7.2. Se realizó el estudio del valor del suelo para la Localidad 15 de Antonio Nariño. Como se evidencian en los anexos se obtuvieron 60 Zonas Homogéneas Físicas y 53 Geoeconómicas una vez realizado el trabajo en campo y oficina; además se realizaron 120 avalúos de los cuales 46 corresponden a predios de uso residencial, 69 a uso comercial y 5 a industrial, como insumo principal para la creación de las zonas se utilizó el manual de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD.

7.3. Se Logró determinar el valor por m² de la localidad Antonio Nariño, distribuido por sectores catastrales de acuerdo con la determinación de las zonas homogéneas físicas.

7.4. En conclusión, el valor del suelo por metro cuadrado para la localidad oscila entre los siguientes rangos:

Residencial Tipo 3: $2.300.000 a $2.500.000. Residencial Tipo 4: $2.600.000 a $2.800.000.
Comercial (Restrepo y Restrepo occidental): $3.0000.000 a $3.400.000.
Comercial (Policarpa): $3.600.000 a $3.800.000.

7.5. El sector que presenta mayor valor por m², tanto residencial como comercial, es el sector de Policarpa.

7.6. El sector que presenta menor valor por m², tanto residencial como comercial, es el sector de Ciudad Jardín Sur.

7.7. Los valores del Suelo por metro cuadrado sobre los principales ejes viales de la localidad son los siguientes:

Avenida Carrera 24: $3.300.000 a $3.500.000 (Restrepo)
Avenida Calle 1: $3.200.000 a $3.400.000.
Avenida Calle 22 (Avenida Primero de Mayo): $3.100.000 a $3.300.000.
Avenida Carrera 14 (Avenida Caracas): $3.000.000 a $3.200.000.
Avenida Carrera 10: $2.900.000 a $3.100.000.
Avenida Carrera 27: $ 2.900.000 a $3.100.000.
Avenida Carrera 30: $2.700.000 a $2.900.000.

8. ANEXOS

- Formatos de captura de ofertas.

FORMATO PARA CAPTURA DE OFERTAS DE VENTA PARA NPH			
NOMBRE: JAIRO HERNAN OSPINA MORA	LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE		
LOCALIDAD: 15	SECTOR: RESTREPO (002103), RESTREPÓ OCCIDENTAL(002104) Y FRAGUA (002107)		FECHA: 30 DE MAYO DE 2019

A	B					C	D	E	F						G									H								K			L	
No. PREDIO	FUENTE DE INFORMACION					PERSONA DE CONTACTO	DIRECCION	BARRIO	ACTIVIDAD ECONOMICA						INFORMACION TERRENO									INFORMACION CONSTRUCCION								VALORES DE VENTA			ADMINISTRACION INMOBILIARIA	
	1	2	3	4	5				1	2	3	4	5	6	Frente (m)	Fondo (m)	Area (m2)	Forma 1	Forma 2	Ubicación 1	Ubicación 2	Area (m2)	No de Pisos	Conservacion 1	Conservacion 2	Conservacion 3	Conservacion 4	Vetustez	Dependencias	Valor Oferta ($)	Descuento ($)	Valor Final Adoptado ($)	Directo	Inmobiliaria

- Formatos de depuración de ofertas.

FORMATO PARA DEPURACION DE OFERTAS DE VENTA PARA NPH			
NOMBRE: JAIRO HERNAN OSPINA MORA	LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE		
LOCALIDAD: 15	SECTOR: RESTREPO (002103), RESTREPÓ OCCIDENTAL(002104) Y FRAGUA (002107)		FECHA: 30 DE MAYO DE 2019

- Restrepo

A	B					C	D	E	F						G									H								K			L	
No. PREDIO	FUENTE DE INFORMACION					PERSONA DE CONTACTO	DIRECCION	BARRIO	ACTIVIDAD ECONOMICA						INFORMACION TERRENO									INFORMACION CONSTRUCCION								VALORES DE VENTA			ADMINISTRACION INMOBILIARIA	
	1	2	3	4	5				1	2	3	4	5	6	Frente (m)	Fondo (m)	Area (m2)	Forma 1	Forma 2	Ubicación 1	Ubicación 2	Area (m2)	No de Pisos	Conservacion 1	Conservacion 2	Conservacion 3	Conservacion 4	Vetustez	Dependencias	Valor Oferta ($)	Descuento ($)	Valor Final Adoptado ($)	Directo	Inmobiliaria
1	X					Erika Diaz	Trans 18 BIS 13-40 SUR	RESTREPO			X				6	18.5	111	X			X	222	2			X		20	LOCAL COMERCIAL	$580,000,000	0	$580,000,000	X	
	3197698724								COMERCIAL LOCAL									REGULAR		MEDIANERO																
2	X					JAVIER RODRIGUEZ	CALLE 13 A SUR # 18 - 73	RESTREPO	X						7	12.5	87.5	X			X	175	2				X	50	MENTO PARA EVALU	$280,000,000	0	$280,000,000	X	
	3192119620								RESIDENCIAL									REGULAR		MEDIANERO																
3	X					ALICIA	CALLE 13 SUR # 18 A - 55	RESTREPO			X				8	14	112	X			X	224	2				X	30	OMEDOR, GARAJE, 1	$360,000,000	0	$360,000,000	X	
	2055970								COMERCIAL LOCAL									REGULAR		MEDIANERO																
4	X					MAURICIO LOZANO	CALLE 13 A SUR # 18 - 87	RESTREPO			X				9.1	11	100	X			X	200	2			X		40	1 Y 2 PISO APARTAMENTO: 2 HABITACIONES, 1 BAÑO, COCINA, SALA COMEDOR	$350,000,000	0	$350,000,000	X	
	3162983779-3153388158								RESIDENCIAL									REGULAR		MEDIANERO																
5	X					ALVARO RINCON	CARRERA 19 # 14 A - 11 SUR	RESTREPO			X				8.3	12	100	X			X	250	2		X			10	1 Y 2 PISO ADAPTADO A CONSULTORIOS MEDICOS - CENTRO DE SALUD	$1,100,000,000	0	$1,100,000,000	X	
	3166176541-3166176541								COMERCIAL LOCAL									REGULAR		MEDIANERO								EXCELENTE								
6	X					IVAN RENDON	CARRERA 22 # 17 - 20 SUR	RESTREPO			X				12	5.6	67.2	X			X	134.4	2				X	50	1 PISO: 2 LOCALES, 2 PISO APARTAMENTO PARA DEMOLER	$780,000,000	0	$780,000,000	X	
	3143481941-3123838935								COMERCIAL LOCAL									REGULAR		MEDIANERO								MALO								
7	X					ALEXANDER PADILLA	CARRERA 22 # 18 - 25 S	RESTREPO			X				20	11	215	X			X	436	2				X	49	1 PISO: 2 LOCALES, 2 BODEGAS; 2 PISO: 2 BODEGAS, 1 APTO DE 2 HABITACIONES, 1 BAÑO, COCINA	$990,000,000	0	$990,000,000	X	
	3002109983								COMERCIAL LOCAL									REGULAR		MEDIANERO								REGULAR								
8	X					MARGARITA RINCON	CARRERA 19 # 19 B - 23	RESTREPO				X			12.6	22	277.2		X		X		3			X			EDIFICIO 3 PISOS, 2 LOCALES Y 2 SALONES	$1,500,000,000	0	$1,500,000,000	X	
	3178559558								COMERCIAL LOCAL									IRREGULAR		MEDIANERO								BUENO								
9	X					RICARDO SOTELO	CALLE 20 S # 18 - 48	RESTREPO	X						8	25	200	X			X	400	2			X		50	TIENE 2 CASAS UNA ANTERIOR Y 1 POSTERIOS DE 2 PLANTAS CON 3 HABITACIONES,	$670,000,000	0	$670,000,000	X	
	3102461421-3123194600								RESIDENCIAL,									REGULAR		MEDIANERO								BUENO								
10	X					OLGA ANGEL NO EDIFICIO ES UNA CASA	CALLE 19B SUR # 16-67	RESTREPO	X						8	20	160	X			X	480	3			X		40	PRIMER PISO 4 LOCALES SEGUNDO Y TERCER PISO APARTAMENTOS DE 2 ALCOBAS, SALA	$990,000,000	0	$990,000,000	X	
	3153800413								RESIDENCIAL,									REGULAR		MEDIANERO								REGULAR								
11	X					ALICIA ZULUAGA	CRA 16 # 20-10 SUR	RESTREPO	X						9.5	20	190	X			X	570	3			X		30	PRIMER PISO TRES LOCALES COMERCIALES EN SEGUNDO Y TERCER PISO	$1,000,000,000	0	$1,000,000,000	X	
	3106996153								RESIDENCIAL									REGULAR		MEDIANERO								REGULAR								
12	X					CLAUDIA ESCALANTE	CLL 20 SUR #14-47	RESTREPO	X						7	30	210	X			X	60	1				X	60	DOS LOCALES, CONSTRUCCION TRES ALCOBAS, SALACOMEDOR, COCINA, DOS	$550,000	0	$550,000	X	
	3106663958								RESIDENCIAL									REGULAR		MEDIANERO								MALO								
13	X					CARLOS MARIO VALENCIA APARTAMENTO NPH	CALLE 21 SUR # 16-48	RESTREPO	X						6	12	72	X			X	280	2			X		25	NO TIENE ASCENSOR NI ADMINISTRACION, 3 ALCOBAS SALA COMEDOR, COCINA,	$180,000,000	0	$180,000,000	X	
	31561920000								RESIDENCIAL									REGULAR		MEDIANERO								REGULAR								
14	X					MANUEL ACOSTA CASA NO APTO	CALL 21SUR # 14- 54	RESTREPO	X						14	28	196	X			X	98	1				X	50	TRES ALCOBAS, SALA COMEDOR, COCINA, BAÑO,	$800,000,000	0	$800,000,000	X	
	3102916761								RESIDENCIAL									REGULAR		MEDIANERO								REGULAR								

- Restrepo Occidental

1	X					SAMUEL LANCHEROS	CALLE 13 SUR # 24h - 82	RESTREPO OCCIDENTAL	X						5.7	18	102		X		X	111	1			X		42	1 PISO: 1 BODEGA, 1 HABITACION, 1 BAÑO, 2 PISO: 2	$480,000,000	0	$480,000,000	X	
	3134042300								RESIDENCIAL									IRREGULAR		MEDIANERO								BUENO								
2	X					LUIS SANTOS	CALLE 14 S # 24H - 37 SUR	RESTREPO OCCIDENTAL	X						7.7	19	147	X			X	198	2			X		62	SALA, COMEDOR, 3 ALCOBAS, COCINA,	$400,000,000	0	$400,000,000	X	
	3133654188								RESIDENCIAL									REGULAR		MEDIANERO								BUENO								
3	X					ALVARO MENDEZ	CALLE 14A S # 24i - 19	RESTREPO OCCIDENTAL	X						8	19	152	X			X	286	2			X		50	1 PISO: BODEGA TRASERA, SALA,	$510,000,000	0	$510,000,000	X	
	3114813785								RESIDENCIAL									REGULAR		MEDIANERO								BUENO								
4	X					ELIZABETH	CALLE 15S # 26 - 18 SUR	RESTREPO OCCIDENTAL	X						7.50	25.16	188	X			X	133	1			X		60	CUARTOS, COCINA,	$550,000,000	0	$550,000,000	X	
	3132826510								RESIDENCIAL									REGULAR		MEDIANERO								BUENO								
5	X					VIVIANA DAZA	CALLE 16S # 26 - 21	RESTREPO OCCIDENTAL	X						8	21.8	174	X			X	235	2			X		59	1 Y 2 PISO CADA UNA APARTAMENTO	$380,000,000	0	$380,000,000	X	
	3208781225								RESIDENCIAL									REGULAR		MEDIANERO								BUENO								

11	X					FLOR LEMUS	CALLE 16 S # 24D - 13	RESTREPO OCCIDENTAL	X						5	94			X		X	302	3			X		61	1 PISO: LOCAL, 2 PISO	$450,000,000	0	$450,000,000	X	
	3004867040								RESIDENCIAL									IRREGULAR		MEDIANERO								BUENO								
12	X					VIVIANA	DIAGONAL 13 BIS S # 24D - 50	RESTREPO OCCIDENTAL			X				6	26	156	X			X	312	2			X		60	1 PISO: 3 APARTAMENTOS DE	$420,000,000	0	$420,000,000	X	
	3195984705								COMERCIAL LOCAL									REGULAR		MEDIANERO								BUENO								
13	X					MILENA PARDO	DIAGONAL 16A S # 24 - 48 SUR	RESTREPO OCCIDENTAL			X				12.8	25	320	X			X	320	1				X	50	CASA LOTE: PARA DEMOLICION	$700,000	0	$700,000	X	
	3185681711								COMERCIAL LOCAL									REGULAR		MEDIANERO								MALO								
14	X					MARTHA	CALLE 16 B S # 24B - 17	RESTREPO OCCIDENTAL			X				12.9	9.7	125	X			X	223	3			X		49	BODEGA	$850,000,000	0	$850,000,000	X	
	3212122237								COMERCIAL LOCAL									REGULAR		MEDIANERO								BUENO								
15	X					SOFIA QUIROGA	CARRERA 24 # 16A - 09	RESTREPO OCCIDENTAL			X				5	19	95	X			X	95	1				X	68	CASA LOTE PARA DEMOLER	$650,000,000	0	$650,000,000	X	
	3212122237								COMERCIAL LOCAL									REGULAR		ESQUINERO								MALO								

6	X	3107632910	JHON BELLO	CALLE 16S # 26 - 11	RESTREPO OCCIDENTAL	X	RESIDENCIAL	8	21.8	172	X	REGULAR	X	MEDIANERO	400	4	X	BUENO	55	1 PISO: BODEGA 172 MTS. 2 PISO: 2	$850,000,000	0	$850,000,000	X	
7	X	3203933929	JAIRO TRIANA	CARRERA 26 # 16 -30 SUR	RESTREPO OCCIDENTAL	X	RESIDENCIAL	8	25	200	X	REGULAR	X	MEDIANERO	280	2	X	BUENO	7	1 PISO: 1 BODEGA, 1 APARTAMENTO, 2	$800,000,000	0	$800,000,000	X	
8	X	3167412006	FELIPE CASTRO	CARRERA 24I BIS # 16 - 35 S	RESTREPO OCCIDENTAL	X	RESIDENCIAL	8	24	192	X	REGULAR	X	MEDIANERO	192	1	X	BUENO	15	5 HABITACIONES, SALA, COMEDOR,	$470,000,000	0	$470,000,000	X	
9	X	3135943054	MARTHA	CARRERA 24D # 13 - 11 SUR	RESTREPO OCCIDENTAL	X	RESIDENCIAL	8.5	18.1	153.85	X	REGULAR	X	MEDIANERO	192	2	X	BUENO	69	3 HABITACIONES	550000000	0	$550,000,000	X	
10	X	3118525052	MARIA PAULA	DIAGONAL 13 BIS S # 24B - 87	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	6	25	150	X	REGULAR	X	MEDIANERO	150	1		X MALO	70	CASA PARA DEMOLICION	$380,000,000	0	$380,000,000	X	

21	X	3132040952 - 3102550833	LUIS	CALLE 21 S # 26 - 15	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	6	17	102	X	REGULAR	X	MEDIANERO	104	2	X	BUENO	63	1 PISO: 1 LOCAL, 2 BAÑOS, 4 ALCOBAS,	$480,000,000	0	$480,000,000		X
22	X	3202140432	FANNY	CARRERA 26 # 21 - 01 S	RESTREPO OCCIDENTAL		COMERCIAL LOCAL	6	8.8	52.8	X	REGULAR	X	ESQUINERO	149	3	X	REGULAR	52	1 PISO: 2 LOCALES, HALL, 1 BAÑO; 2	$500,000,000	0	$500,000,000	X	
23	X	3124210819	FERNANDO ACEVEDO	CALLE 20 SUR # 24 H - 55	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	4.8	27	129.6	X	REGULAR	X	MEDIANERO	388.8	3	X	BUENO	30	1 PISO: 1 LOCAL, 2 HABITACIONES, 1	$720,000,000	0	$720,000,000	X	
24	X	3164670832	RICARDO MORA	CARRERA 24 G # 19 - 37 SUR	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	7.5	23	172.5	X	REGULAR	X	MEDIANERO	271	2	X	BUENO	35		$850,000,000	0	$850,000,000	X	
25	X	3107585650	ESPERANZA MANRRIQUE	CARRERA 24 H # 19 - 06 SUR	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	9	9.8	88	X	REGULAR	X	ESQUINERO	343.5	4	X	BUENO	47	EN CADA PISO: APARTAMENTO CON	$400,000,000	0	$400,000,000	X	
26	X	3102070388	PEDRO MONROY	DIAGONAL 16 A # 19 - 27 S	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	7	18	126	X	REGULAR	X	MEDIANERO	252	2	X	BUENO	60	1 PISO: LOCAL, 2 ALCOBAS, COCINA,	$420,000,000	0	$420,000,000	X	
27	X	3132556840	LUZ MARINA QUINTERO	DIAGONAL 16 A # 19 - 19 S	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	7	18	126	X	REGULAR	X	MEDIANERO	126	1	X	BUENO	80	1 PISO: 1 LOCAL, 3 HABITACIONES,	$700,000,000	0	$700,000,000	X	
28	X	3024311867	ANDRES	DIAGONAL 17 C S # 24 I - 38	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	8	25	200	X	REGULAR	X	MEDIANERO	404.4	4	X	BUENO	53	1 PISO: 1 BODEGA, 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS,	$800,000,000	0	$800,000,000	X	
29	X	3228168835	WILLIAM RIVERA	CARRERA 24 G # 18 - 11 S	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	8	19	152	X	REGULAR	X	MEDIANERO	440	3	X	BUENO	53	1 PISO: LOCAL, 2 APARTAMENTOS (2	$700,000,000	0	$700,000,000	X	
30	X	3132150812	MARIA	CARRERA 24 F # 17 - 81 S	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	9.70	9	87.3	X	REGULAR	X	MEDIANERO	275	3	X	BUENO	33	1 PISO: 2 LOCALES; 2 Y 3 PISO: 2	$1,000,000,000	0	$1,000,000,000	X	
31	X	3154505094	SUSAN ARIAS	CARRERA 24 C # 20 - 58 S	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	7.5	33.6	252	X	REGULAR	X	MEDIANERO	399	3	X	BUENO	25	1 PISO: BODEGA, 1 BAÑO, PATIO, 2 Y 3	$750,000,000	0	$750,000,000		X

16	X	3133671919	MAURICIO ALVAREZ	CALLE 16 S # 24 - 44	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	5.5	10	55	X	REGULAR	X	MEDIANERO	230	4	X	BUENO	59	APARTAMENTO EN CADA PISO DE 3	$730,000,000	0	$730,000,000	X	
17	X	3138841200	LINDAURA NIÑO	CARRERA 26 # 17 - 50 SUR	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	7.50	25	187.5	X	REGULAR	X	MEDIANERO	375	2	X	EXCELENTE	12	1 PISO: 1 BODEGA, APARTAMENTO 4	$600,000,000	0	$600,000,000	X	
18	X	3112721994	LUZ MARINA GOMEZ	CARRERA 26 # 17 B - 53 S	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	8	32	259	X	REGULAR	X	MEDIANERO	251	2	X	BUENO	33	1 PISO: GARAJE, LOCAL, 4	$800,000,000	0	$800,000,000	X	
19	X	3118510925	LILIANA SIERRA	DIAGONAL 17 B BIS SUR 26 - 23	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	8.4	10	152	X	IRREGULAR	X	MEDIANERO	258	2	X	BUENO	56	3 APARTAMENTOS	430,000,000	0	$430,000,000	X	
20	X	3106768176	PEDRO NEIRA	TRANSVERSAL 26 A # 17 B - 22 S	RESTREPO OCCIDENTAL		X COMERCIAL LOCAL	14.7	10.5	115	X	IRREGULAR	X	MEDIANERO	197	2	X	BUENO	50	1 PISO: LOCAL 1 HABITACION, 1	$420,000,000	0	$420,000,000	X	

- La fragua

1	X	3142931154	ROSAURA	CALLE 11 A S # 29 B - 51	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	11.5	11.5	133	X	REGULAR	X	ESQUINERO	278	3	X	REGULAR	1976	1 PISO: 2 GARAJES, SALA, COMEDOR,	$850,000,000	0	$850,000,000	X	
2	X	3144258643	NELSON RAMIREZ	CALLE 12 S # 29 D - 32	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	8	22	176	X	REGULAR	X	MERIANERO	352	2	X	REGULAR	30 AÑOS	1 PISO: GARAJE, ANTEJARDIN, PATIO,	$550,000,000	0	$550,000,000	X	
3	X	3152969285	JHON SANCHEZ	CALLE 12 A # 29 D - 62	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	8	25	200	X	REGULAR	X	MEDIANERO	200	1	X	REGULAR	30 AÑOS	COTE - BODEGA, 3 OFICINAS, BAÑO, COCINETA	$600,000,000	0	$600,000,000	X	
4	X	3107565945	MARIANA VELASQUEZ	CARRERA 29 A BIS C # 14 - 69 S	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	7	22	154	X	REGULAR	X	MEDIANERO	308	2	X	REGULAR	25 AÑOS	PISO: 1 GARAJE, PATIO, COCINA,	$380,000,000	0	$380,000,000	X	
5	X	3214921297	ANDREA AYALA	CARRERA 29 C # 15A - 02 S	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	9.6	22.5	215	X	REGULAR	X	ESQUINERO	226	2	X	REGULAR	1971	sala comedo, 5 habitaciones	$500,000,000	0	$500,000,000	X	
6	X	3185217479	CLAUDIA RODRIGUEZ	CARRERA 28 # 14 - 50 S	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	7	22	154	X	REGULAR	X	MEDIANERO	257	2	X	REGULAR	14 AÑOS	4 habitaciones 2 baños, cocina	$510,000,000	0	$510,000,000	X	
7	X	3144575573	JOHAN ARANGO	CARRERA 28 # 14 - 28	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	6	20	120	X	REGULAR	X	MEDIANERO	480	4	X	REGULAR	35 AÑOS	2 APARTAMENTOS CON 2 ALCOBAS, 1	$550,000,000	0	$550,000,000	X	
8	X	3107717350	LUZ MARINA MAYORGA	CARRERA 27 # 14 - 67	LA FRAGUA		X COMERCIAL LOCAL	10	20	200	X	REGULAR	X	MEDIANERO	365	3	X	REGULAR	40 AÑOS	2 aptos y 1 local en el primer piso.	$900,000,000	0	$900,000,000	X	
9	X	3102084464	JOSE MONTOYA	CALLE 17 S # 29 D - 12	LA FRAGUA		X COMERCIAL LOCAL	7	22	147	X	REGULAR	X	MEDIANERO	161	2	X	REGULAR	1961		$600,000,000	0	$600,000,000	X	
10	X	3102084464	JOSE MONTOYA	CALLE 17 S # 29 D - 04	LA FRAGUA		X COMERCIAL LOCAL	7	20	140	X	REGULAR	X	ESQUINERO		4	X	REGULAR	30 AÑOS	CON 4 ALCOBAS, 2 BAÑOS, COCINA,	$550,000,000	0	$550,000,000	X	
11	X	3118097952	EDILBERTO MENA	CARRERA 29 C # 15 A - 56 S	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	6.5	22.5	146	X	REGULAR	X	MEDIANERO	327	3	X	REGULAR	1971		$480,000,000	0	$480,000,000	X	
12	X	3112286001	MARTHA RIOS	CARRERA 29 C # 15 A - 22 S	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	6.5	22.5	146	X	REGULAR	X	MEDIANERO	262	2	X	REGULAR	1971		$430,000,000	0	$430,000,000	X	
13	X	3107926448	MARIA	CALLE 17 S # 16 - 30 SUR	LA FRAGUA		X COMERCIAL LOCAL				X	REGULAR	X	ESQUINERO	93	2	X	REGULAR			$450,000,000	0	$450,000,000	X	
14	X	3132181149	LUZ CAMILA ACHURI	CALLE 17 B SUR # 29 B -44	LA FRAGUA		X COMERCIAL LOCAL	6	20	120	X	REGULAR	X	ESQUINERO	320	3	X	REGULAR	40 AÑOS	1 PISO: 1 LOCAL Y 1 PARQUEADERO; 2	$850,000,000	0	$850,000,000	X	
15	X	3125921095	LUZ MARINA VALLE	CALLE 17 B S # 29 B - 44	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	9.5	21	200	X	REGULAR	X	MEDIANERO	308	2	X	REGULAR	1971	3 aptos	$580,000,000	0	$580,000,000	X	
16	X	3102682879	LUZ	CARRERA 30 # 17 - 70 SUR	LA FRAGUA		X COMERCIAL LOCAL	7	22	154	X	REGULAR	X	MEDIANERO	308	2	X	REGULAR	35 AÑOS	1 PISO: 2 LOCALES, SALA, COMEDOR,	$480,000,000	0	$480,000,000	X	
17	X	3142649265	INES	CALLE 15 A S # 29 - 17	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	4.5	22	99	X	REGULAR	X	MEDIANERO	198	2	X	REGULAR	50 AÑOS	4 cuartos, 2 baños, cocina	$340,000,000	0	$340,000,000	X	
18	X	3106186877	CARMENZA	CARRERA 27 # 15 - 43 S	LA FRAGUA		X COMERCIAL LOCAL	12	25	300	X	REGULAR	X	ESQUINERO	300	2	X	REGULAR	59 AÑOS	SON 2 CASAS, UNA CON 2	$850,000,000	0	$850,000,000	X	
19	X	3125929403	JOSE LOZANO	CARRERA 28 # 15 A - 35 S	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	12	24	288	X	REGULAR	X	ESQUINERO	576	2	X	REGULAR	30 AÑOS	CONSTA DE 2 APTOS DUPLEX	$680,000,000	0	$680,000,000	X	
20	X	3214772854	YAZMIN TORRES	CALLE 17 S # 28 - 02	LA FRAGUA	X	RESIDENCIAL	30	16	480	X	REGULAR	X	ESQUINERO	514	2	X	REGULAR	60 AÑOS	PARA DEMOLER	$1,200,000,000	0	$1,200,000,000	X	
21	X	3102929856	ALBERTO MARTINEZ	CALLE 17 S # 28 - 10	LA FRAGUA		X COMERCIAL LOCAL	7.5	20	150	X	REGULAR	X	MEDIANERO	243	2	X	REGULAR	1960		$450,000,000	0	$450,000,000	X	
22	X	3132124618	ALFONSO NIETO	CALLE 17 S # 28 - 56	LA FRAGUA		X COMERCIAL LOCAL	6.5	20	130	X	REGULAR	X	MEDIANERO	208	2	X	REGULAR	1966	2 LOCALES	$580,000,000	0	$580,000,000	X	

- puestos según tipología de la construcción.

TIPOLOGIA	VALOR	DESCRIPCION DE TIPOLOGIA	SECTORES
V1	$ 960,000	VIVIENDA 1 PISO MAMPOSTERIA	SEVILLA, POLICARPA, SAN ANTONIO, LA FRAGUA,LA FRAGUITA, EDUARDO FREY, SANTANDER, SANTANDER SUR Y RESTREPO OCCIDENTAL.
V2	$ 821,000	VIVIENDA 2 PISOS MAMPOSTERIA	
V3	$ 843,000	VIVIENDA 2 PISOS CONCRETO	
V4	$ 806,000	VIVIENDA 3 PISOS MAMPOSTERIA	
V5	$ 829,000	VIVIENDA 3 PISOS CONCRETO	
V6	$ 792,000	VIVIENDA 4 PISOS CONCRETO	
V7	$ 1,153,000	VIVIENDA 2 PISOS MAMPOSTERIA	CIUDAD JARDIN, CARACAS, CIUDAD BERNA Y VILLA MAYOR.
V8	$ 1,180,000	VIVIENDA 2 PISOS CONCRETO	
V9	$ 1,115,000	VIVIENDA 3 PISOS MAMPOSTERIA	
V10	$ 1,143,000	VIVIENDA 3 PISOS CONCRETO	
V11	$ 1,086,000	VIVIENDA 4 PISOS CONCRETO	
B1	$ 1,031,000	BODEGA ECONOMICA	SANTANDER, SANTANDER SUR Y EDUARDO FREY.
B2	$ 1,284,000	BODEGA TIPO DEPOSITO EN PLACA	
B3	$ 1,596,000	BODEGA AREA HASTA 1000 METROS	
B4	$ 1,498,000	BODEGA AREA MAYOR A MIL HASTA 5000 METROS	
C1	$ 1,744,000	CONSTRUCCION COMERCIAL 2 PISOS	RESTREPO, RESTREPO OCCIDENTAL Y POLICARPA.
C2	$ 1,490,000	CONSTRUCCION COMERCIAL 3 PISOS	
C3	$ 1,333,000	CONSTRUCCION COMERCIAL 4 PISOS	

- Cuadro de resumen estudio valor del suelo.

RESUMEN ESTADISTICO DE VALORES DEL SUELO LOCALIDAD ANTONIO NARIÑO

SECTOR 002103 RESTREPO

ZONA HOMOGENEA FISICA	VALOR ADOPTADO	JUSTIFICACION DEL VALOR	AVALUOS PUNTOS MUESTRA	OFERTAS UTILIZADAS	ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA
RESIDENCIAL TIPO 3	$ 2,300,000	SE PROPONE EL VALOR CERCANO AL LIMITE INFERIOR DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA RESIDENCIAL TIPO 3 SECTOR RESTREPO OCCIDENTAL.	55	3, 5, 8, 14, 15, 17, 18, 20, 22, 23 y 24	$2.300.000 A $2.450.000
COMERCIO VECINAL (21)	$ 2,450,000	SE PROPONE EL VALOR CERCANO AL LIMITE INFERIOR DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA DE COMERCIO VECINAL(21), SECTOR RESTREPO	41, 45, 47, 57, 60	13, 15, 20, 21, 22	$2.450.000 A $2.600.000
COMERCIO ZONAL (22)	$ 3,050,000	SE PROPONE EL VALOR CERCANO AL LIMITE INFERIOR DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA DE COMERCIO ZONAL (22).	42, 43, 44, 46, 50,52,53,56	5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.	$3.000.000 A $3.200.000
COMERCIO URBANO (23)	$ 3,300,000	SE PROPONE EL VALOR CERCANO AL PROMEDIO DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA DE COMERCIO ZONAL (22).	48, 49, 51, 54,58,59	5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.	$3.300.000 A $3.500.000

SECTOR 002104 RESTREPO OCCIDENTAL

ZONA HOMOGENEA FISICA	VALOR ADOPTADO	JUSTIFICACION DEL VALOR	AVALUOS PUNTOS MUESTRA	OFERTAS UTILIZADAS	ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA
RESIDENCIAL TIPO 3	$ 2,350,000	SE PROPONE EL VALOR CERCANO AL LIMITE INFERIOR DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA RESIDENCIAL TIPO 3.	63, 66, 67, 68,	2, 3, 4, 7, 9, 11	$2.300.000 A $2.500.000
RESIDENCIAL TIPO 3 PH	**$ 3,600,000**	**SE PROPONE EL VALOR INTEGRAL CERCANO AL PROMEDIO DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO PH.**		1,2,3,4,5	**$3.500.000 A $3.700.000**
COMERCIO VECINAL (21)	$ 2,650,000	SE PROPONE EL VALOR CERCANO AL PROMEDIO DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA DE COMERCIO VECINAL (21).	61, 70, 71,	13, 15, 20, 21, 22	$2.600.000 A $2.800.000
COMERCIO ZONAL (22)	$ 3,200,000	SE PROPONE EL VALOR CERCANO AL LIMITE INFERIOR DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA DE COMERCIO ZONAL (22).	62, 64, 65, 69, 72	28, 29, 30	$3.100.000 A $3.300.000
COMERCIO URBANO (23)	$ 3,400,000	SE PROPONE EL VALOR CERCANO AL PROMEDIO DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA DE COMERCIO ZONAL (22).		28, 29, 30	$3.300.000 A $3.500.000

SECTOR 002107 LA FRAGUA

ZONA HOMOGENEA FISICA	VALOR ADOPTADO	JUSTIFICACION DEL VALOR	AVALUOS PUNTOS MUESTRA	OFERTAS UTILIZADAS	ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA
RESIDENCIAL TIPO 3	$ 2,300,000	SE PROPONE EL VALOR CERCANO AL LIMITE INFERIOR DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA RESIDENCIAL TIPO 3.	75, 77, 80	4, 6, 7, 10, 15	$2.300.000 A $2.500.000
RESIDENCIAL TIPO 4	$ 2,600,000	SE PROPONE EL VALOR CERCANO AL PROMEDIO DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA RESIDENCIAL TIPO 3.	78, 79,	4, 6, 7, 10, 15	$2.500.000 A $2.700.000
COMERCIO VECINAL (21)	$ 2,700,000	SE PROPONE EL VALOR CERCANO AL PROMEDIO DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA DE COMERCIO VECINAL (21).	76	11, 12, 17, 18, 20, 22	$2.700.000 A $2.900.000
COMERCIO ZONAL (22)	$ 2,900,000	SE PROPONE EL VALOR CERCANO AL LIMITE SUPERIOR DE LA ESTADISTICA DEL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA DE COMERCIO VECINAL (21).	73, 74,	11, 12, 17, 18, 20, 22	$2.900.000 A $3.100.000

- Avalúos Puntos Muestra

INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 4 1

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	CL 15 SUR 16 30			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 15							CARRERAS O TV:	CARRERA 16									
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		R		M												

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0011ZZDM		M.I	050S00458640			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X						
USO	0	0	2	LOTE		HABITACIONAL IGUAL A TRES PISOS													

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	9.9	MTS		FONDO		28.0		MTS			TOPOGRAFÍA			P	I	E			
ÁREA	278.1	M2	FORMA: REGULAR		X	IRREGULAR			ESQUINERO			MEDIANERO	X						

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X									
ÁREA CONSTRUIDA	217.2	M2	VETUSTEZ	29	AÑOS	No. PISOS	3	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO													
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA													

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT			
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES						
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR									

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	217.2	M2	$ 806,000	$ 526,640	$ 114,386,208
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	278.1	M2	$ 2,450,000.00	$ 681,345,000.00
			VALOR TOTAL	$ 795,731,208.00

VALOR EN LETRAS: SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 4 2

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO
	DIRECCIÓN:	KR 16 16A 21 SUR			CONJUNTO:	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR				
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL					

9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 16 A	CARRERAS O TV:	CARRERA 16
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO	
	CONSERVACION	E / MB / **B** (marcado) / N / R / M / MM / R / I		

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E	MB	**B** (marcado)	N	R	M	MM	D	I

9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3	9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	**SI** (marcado)	NO	EP
9.7 TOPOGRAFÍA	**P** (marcado) / I / E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	**TM** (marcado)	**BUSES** (marcado)	TAXI y OT
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E / **B** (marcado) / R / M				

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012AFPP	M.I	050S00565193	NPH	X	P.H.		COEF COPROP	
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO / LOCAL X
USO	0 0 2	LOTE	HABITACIONAL IGUAL A TRES PISOS						

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE						
FRENTE	7.6	MTS	FONDO	20.5	MTS	TOPOGRAFÍA	**P** (marcado) / I / E
ÁREA	154.5	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR	ESQUINERO	MEDIANERO X

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS X
ÁREA CONSTRUIDA	96.1	M2	VETUSTEZ	56	AÑOS	No. PISOS	3	No. SOTANOS	
CONSERVACION:	E / MB / **B** (marcado) / N / R / M / MM / D / I					AVANCE CONSTRUCCIÓN	1 / 2 / 3 / 4 / **5** (marcado)		
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X	
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE X
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)	X	ENTREPISO				
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO		LUJOSA				

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR									

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	96.1	M2	$ 806,000	$ 417,186	$ 40,091,575
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	154.5	M2	$ 3,050,000.00	$ 471,225,000.00
			VALOR TOTAL	$ 511,316,574.60

VALOR EN LETRAS	QUINIENTOS ONCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISÉIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 4 3

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19	

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA		MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO		BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	CL 18 SUR 16A 21				CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 18 SUR							CARRERAS O TV:	CARRERA 16 A									
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M															

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012ALZM		M.I	050S00257122			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X							
USO	0	0	2	LOTE	HABITACIONAL IGUAL A DOS PISOS														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	8.4	MTS	FONDO	24.1	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	201.6	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X									
ÁREA CONSTRUIDA	335.5	M2	VETUSTEZ	34	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO													
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO		AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA														

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No. PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	335.5	M2	$ 821,000	$ 426,920	$ 143,231,660
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	201.6	M2	$ 3,050,000.00	$ 614,880,000.00
			VALOR TOTAL	$ 758,111,660.00

VALOR EN LETRAS	SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIENTO ONCE MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 4 4

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19		

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	KR 16 20 35 SUR			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 20							CARRERAS O TV:	CARRERA 16									
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E		9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO								TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M															

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012ASOM		M.I	050S00474267			NPH	X	P.H.			COEF COPROP							
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.			TEMPLO			LOCAL	X				
USO	0	0	2	LOTE			HABITACIONAL IGUAL A DOS PISOS												

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	9.7	MTS		FONDO	15.0	MTS					TOPOGRAFÍA		P		I		E		
ÁREA	147.3	M2	FORMA: REGULAR			IRREGULAR	X	ESQUINERO	X		MEDIANERO								

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X									
ÁREA CONSTRUIDA	151.27	M2	VETUSTEZ	58	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO													
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO		AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA														

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT			
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES						
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	151.27	M2	$ 821,000	$ 161,737	$ 24,465,956
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	147.3	M2	$ 3,050,000.00	$ 449,265,000.00
			VALOR TOTAL	$ 473,730,955.99

VALOR EN LETRAS	CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR	**25. CONTROL DE CALIDAD**
LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE	NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
73189959	No. DE IDENTIFICACIÓN
TP:	No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA	FIRMA



14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	290.83	M2	$ 821,000	$ 694,402	$ 201,952,934
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					R | T

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	162.9	M2	$ 2,450,000.00	$ 399,105,000.00
			VALOR TOTAL	$ 601,057,933.66

VALOR EN LETRAS	SEISCIENTOS UN MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR	**25. CONTROL DE CALIDAD**
LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE	NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
73189959	No. DE IDENTIFICACIÓN
TP:	No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA	FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 4 6

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19		

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	CL 17 SUR 17 39			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 17 SUR							CARRERAS O TV:	CARRERA 17									
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E		9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO								TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M															

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012BCBR		M.I	050S00515646			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X						
USO	0	0	2	LOTE		HABITACIONAL IGUAL A DOS PISOS													

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	9	MTS	FONDO	25.0	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	225	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X									
ÁREA CONSTRUIDA	124.6	M2	VETUSTEZ	56	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO													
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO		AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA														

14. SERVICIOS PÚBLIC(	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS			No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT		
DOTACIÓN COMUNAL	No. PORTERÍAS			No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES					
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA			MEDIA	X		BAJA		NULA
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA			MEDIA	X		BAJA		NULA
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	ALTA			MEDIA			BAJA	X	NULA

Avaluó 47

ADMINISTRACION INMOBILIARIA
TALLER DE MERCADO INMOBILIARIO
APLICACIÓN DE METODOLOGÍA DE OFERTAS DE VENTA PARA NPH
NOMBRE: JAIRO HERNAN OSPINA MORA LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
LOCALIDAD: QUINCE (15) ANTONIO NARIÑO SECTOR: 002104 RESTREPO OCCIDENTAL FECHA: 30/05/2019

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	124.6	M2	$ 821,000	$ 188,255	$ 23,456,573
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	225	M2	$ 3,050,000.00	$ 686,250,000.00
			VALOR TOTAL	$ 709,706,573.00

VALOR EN LETRAS	SETECIENTOS NUEVE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR	**25. CONTROL DE CALIDAD**
LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE	NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
73189959	No. DE IDENTIFICACIÓN
TP:	No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA	FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 4 7

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19		

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	CL 14A SUR 18 50			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 14 A SUR								CARRERAS O TV:	CARRERA 18								
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E		9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO								TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M															

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012BKUZ		M.I	050S00091707			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X						
USO	0	0	2	LOTE		HABITACIONAL IGUAL A CUATRO PISOS													

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	6	MTS	FONDO	15.9	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	96	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X									
ÁREA CONSTRUIDA	165.6	M2	VETUSTEZ	63	AÑOS	No. PISOS	4	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO													
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA													

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR										

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	165.6	M2	$ 792,000	$ 105,574	$ 17,483,054
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	96	M2	$ 2,450,000.00	$ 235,200,000.00
			VALOR TOTAL	$ 252,683,054.40

VALOR EN LETRAS	DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR	**25. CONTROL DE CALIDAD**
LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE	NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
73189959	No. DE IDENTIFICACIÓN
TP:	No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA	FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 4 8

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19		

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	KR 19 17 56 SUR			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 17							CARRERAS O TV:	CARRERA 19									
	ACABADOS:	PAVIMENTO		AFIRMADO															
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M															

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012CFDM			M.I	050S00159514				NPH	X	P.H.			COEF COPROP					
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X						
USO	0	0	2	LOTE	HABITACIONAL IGUAL A UN PISO														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	10	MTS	FONDO	35.0	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	350	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X									
ÁREA CONSTRUIDA	112.11	M2	VETUSTEZ	7	AÑOS	No. PISOS	1	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO													
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO		AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA														

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT			
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES						
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			
16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ												
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.												
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS													

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR									

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	112.11	M2	$ 960,000	$ 833,760	$ 93,472,834
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	350	M2	$ 3,300,000.00	$ 1,155,000,000.00
			VALOR TOTAL	$ 1,248,472,833.60

VALOR EN LETRAS	MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 4 9

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19		

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	KR 19 18 18 SUR			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 18								CARRERAS O TV:	CARRERA 19								
	ACABADOS:	PAVIMENTO		AFIRMADO															
	CONSERVACION			E	MB	B	N	R	M	MM	R	I							
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M															

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012CKOM		M.I	050S00506932			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X							
USO	0	0	2	LOTE	HABITACIONAL IGUAL A DOS PISOS														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	6.3	MTS	FONDO	12.6	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	81.3	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X									
ÁREA CONSTRUIDA	81.3	M2	VETUSTEZ	46	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO													
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO		AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA														

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT			
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES						
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	81.3	M2	$ 821,000	$ 304,098	$ 24,723,167
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	81.3	M2	$ 3,300,000.00	$ 268,290,000.00
			VALOR TOTAL	$ 293,013,167.40

VALOR EN LETRAS	DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES TRECE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR	**25. CONTROL DE CALIDAD**
LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE	NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
73189959	No. DE IDENTIFICACIÓN
TP:	No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA	FIRMA



No. de Avalúo	0	0	0	0	5	0

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19		

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO
	DIRECCIÓN:	CL 21 SUR 18 44			CONJUNTO:	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 21 SUR							CARRERAS O TV:	CARRERA 18									
	ACABADOS:	PAVIMENTO		AFIRMADO															
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M															

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012CNZM		M.I	050S00866382				NPH	X	P.H.		COEF COPROP							
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X						
USO	0	0	2	LOTE		HABITACIONAL IGUAL A DOS PISOS													

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	8	MTS	FONDO	25.9	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	208	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X									
ÁREA CONSTRUIDA	64	M2	VETUSTEZ	66	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO										
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA										

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	64	M2	$ 821,000	$ 424,950	$ 27,196,800
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	208	M2	$ 3,050,000.00	$ 634,400,000.00
			VALOR TOTAL	$ 661,596,800.00

VALOR EN LETRAS	SEISCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR
LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD
NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 5 1

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19	

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	CL 17 SUR 19 12			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A														
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																		
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																			
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 17 SUR							CARRERAS O TV:	CARRERA 19										
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																	
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I										
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB	B		N		R		M		MM		D		I				
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3	9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP				
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO								TM		BUSES		TAXI y OT				
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M																

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012CXSK			M.I	050S40170222			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X							
USO	0	0	2	LOTE	HABITACIONAL IGUAL A TRES PISOS															

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																			
FRENTE	9	MTS	FONDO	24.9	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E											
ÁREA	226.5	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X										

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X										
ÁREA CONSTRUIDA	226.5	M2	VETUSTEZ	7	AÑOS	No. PISOS	3	No. SOTANOS												
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5					
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X										
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA											
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO														
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO		AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA															

14. SERVICIOS PÚBLICO	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS			No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT		
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS			No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES					
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	226.5	M2	$ 806,000	$ 623,844	$ 141,300,666
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	226.5	M2	$ 3,300,000.00	$ 747,450,000.00
			VALOR TOTAL	$ 888,750,666.00

VALOR EN LETRAS	OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR
LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD
NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 5 2

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	KR 19 20 29 SUR			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 20							CARRERAS O TV:	CARRERA 19									
	ACABADOS:	PAVIMENTO		AFIRMADO															
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E		9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO										TM		BUSES		TAXI y OT
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		R		M												

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012DCXR		M.I	050S00875975		NPH	X	P.H.		COEF COPROP									
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X							
USO	0	0	2	LOTE	HABITACIONAL IGUAL A TRES PISOS														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	10	MTS	FONDO	21.8	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	238.8	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X									
ÁREA CONSTRUIDA	200.28	M2	VETUSTEZ	12	AÑOS	No. PISOS	3	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)	X	ENTREPISO														
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO		LUJOSA														

14. SERVICIOS PÚBLICO	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT			
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES						
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR										

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	200.28	M2	$ 806,000	$ 667,126	$ 133,611,995
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	238.8	M2	$ 3,050,000.00	$ 728,340,000.00
			VALOR TOTAL	$ 861,951,995.28

VALOR EN LETRAS	OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 5 3

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	CL 14 SUR 22 37			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 14 SUR							CARRERAS O TV:	CARRERA 22									
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M															

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012DFXS			M.I	050S00471952			NPH	X	P.H.		COEF COPROP							
TIPO DE INMUEBLE:			LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X					
USO	0	0	2	LOTE	HABITACIONAL IGUAL A CINCO PISOS														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	8	MTS	FONDO	26.6	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	234.5	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X									
ÁREA CONSTRUIDA	41.8	M2	VETUSTEZ	39	AÑOS	No. PISOS	5	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO													
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO		AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA														

14. SERVICIOS PÚBLICO	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT			
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES						
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR									

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	41.8	M2	$ 792,000	$ 409,939	$ 17,135,450
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	234.5	M2	$ 3,050,000.00	$ 715,225,000.00
			VALOR TOTAL	$ 732,360,450.20

VALOR EN LETRAS	SETECIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 5 4

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	KR 24 17 48 SUR			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 17							CARRERAS O TV:	CARRERA 24									
	ACABADOS:	PAVIMENTO		AFIRMADO															
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M															

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012DREP			M.I	050S00464057				NPH	X	P.H.		COEF COPROP						
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X							
USO	0	0	2	LOTE	HABITACIONAL IGUAL A CINCO PISOS														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	8	MTS	FONDO	26.6	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	282.6	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X									
ÁREA CONSTRUIDA	341.4	M2	VETUSTEZ	60	AÑOS	No. PISOS	5	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO													
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA													

14. SERVICIOS PÚBLICO	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE					BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS							
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS				No. PISOS		No. UNIDADES			UBICACIÓN	INT	MED	EXT						
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS				No. ASCENSORES		NO. SAL COM.			ÁREA DEPORTES									
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA									

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR										

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	341.4	M2	$ 792,000	$ 129,888	$ 44,343,763
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	282.6	M2	$ 3,300,000.00	$ 932,580,000.00
			VALOR TOTAL	$ 976,923,763.20

VALOR EN LETRAS	NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 5 5

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	15	5	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	SAN ANTONIO	
	DIRECCIÓN:	DG 21 SUR 21A 22			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A														
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																		
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																			
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	DIAGONAL 21 SUR								CARRERAS O TV:	CARRERA 21									
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																	
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I										

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I			
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP			
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT			
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		R		M													

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012DUSK			M.I	050S00114770			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X							
USO	0	0	2	LOTE	HABITACIONAL IGUAL A UN PISO															

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																			
FRENTE	5.2	MTS	FONDO	14.5	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E											
ÁREA	79	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X										

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X										
ÁREA CONSTRUIDA	126.75	M2	VETUSTEZ	68	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS												
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5					
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X										
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR	X	BUENA		LUJOSA											
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)	X	ENTREPISO															
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO		LUJOSA															

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	126.75	M2	$ 821,000	$ 17,323	$ 2,195,690
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	79	M2	$ 2,300,000.00	$ 181,700,000.00
			VALOR TOTAL	$ 183,895,690.25

VALOR EN LETRAS	CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 5 6

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	TV 21A 21A 42 SUR			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A														
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																		
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																			
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 21 A								CARRERAS O TV:	TRANSVERSAL 21 A									
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																	
	CONSERVACION		E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I			
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP			
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT			
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M																

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012EAWW		M.I	050S00276691				NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X								
USO	0	0	2	LOTE	HABITACIONAL IGUAL A TRES PISOS															

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																			
FRENTE	7	MTS	FONDO	27.0	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E											
ÁREA	197	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X										

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X										
ÁREA CONSTRUIDA	169	M2	VETUSTEZ	47	AÑOS	No. PISOS	3	No. SOTANOS												
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5					
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X										
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA											
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO														
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO		AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA															

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR										

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	169	M2	$ 829,000	$ 299,103	$ 50,548,407
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	197	M2	$ 3,050,000.00	$ 600,850,000.00
			VALOR TOTAL	$ 651,398,407.00

VALOR EN LETRAS	SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SIETE PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 5 7

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19	

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	KR 24B 13 88 SUR			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 13							CARRERAS O TV:	CARRERA 24B									
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E		9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO								TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		R		M												

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012EBYX			M.I	050S00134394					NPH	X	P.H.			COEF COPROP				
TIPO DE INMUEBLE:				LOTE		CASA	X	EDIFICIO			BODEGA IND.			TEMPLO			LOCAL	X	
USO	0	0	2	LOTE		HABITACIONAL IGUAL A UN PISO													

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	8		MTS		FONDO	15.0		MTS			TOPOGRAFÍA			P		I		E	
ÁREA	126		M2	FORMA:	REGULAR	X		IRREGULAR			ESQUINERO					MEDIANERO		X	

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO			MALLA			ORNAMENTACIÓN			MUROS	X						
ÁREA CONSTRUIDA	62	M2	VETUSTEZ	47	AÑOS	No. PISOS	1	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3			FERROCONCRETO 4 O MÁS	X										
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO										
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA										

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT			
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES						
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR										

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	62	M2	$ 960,000	$ 346,368	$ 21,474,816
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	126	M2	$ 2,450,000.00	$ 308,700,000.00
			VALOR TOTAL	$ 330,174,816.00

VALOR EN LETRAS	TRESCIENTOS TREINTA MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



No. de Avalúo	0	0	0	0	5	8

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	CL 16 SUR 24 04			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A														
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																		
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																			
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 16 SUR							CARRERAS O TV:	CARRERA 24										
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																	
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I										

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I			
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP			
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT			
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		R		M													

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012EDZM		M.I	050S40109259			NPH	X	P.H.		COEF COPROP									
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X							
USO	0	0	2	LOTE			HABITACIONAL IGUAL A UN PISO													

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																			
FRENTE	10	MTS	FONDO	20.0	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E											
ÁREA	200	M2	FORMA: REGULAR		IRREGULAR	X	ESQUINERO	X	MEDIANERO											

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X										
ÁREA CONSTRUIDA	78.01	M2	VETUSTEZ	59	AÑOS	No. PISOS	1	No. SOTANOS												
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5					
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X										
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA											
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO														
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO		AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA															

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA		
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR									

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	78.01	M2	$ 821,000	$ 152,788	$ 11,918,992
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	200	M2	$ 3,300,000.00	$ 660,000,000.00
			VALOR TOTAL	$ 671,918,991.88

VALOR EN LETRAS	SEISCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 5 9

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO	
	DIRECCIÓN:	KR 24 16 79 SUR			CONJUNTO:		

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A													
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 16							CARRERAS O TV:	CARRERA 24									
	ACABADOS:	PAVIMENTO			AFIRMADO														
	CONSERVACION				E	MB	B	N	R	M	MM	R	I						
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B	R		M													

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012EJBR			M.I	050S00508325			NPH	X	P.H.		COEF COPROP							
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE			CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X						
USO	0	0	2	LOTE		HABITACIONAL IGUAL A DOS PISOS													

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	15.2	MTS		FONDO	12.5	MTS		TOPOGRAFÍA		P	I	E							
ÁREA	187.5	M2	FORMA:	REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X								

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X									
ÁREA CONSTRUIDA	55.9	M2	VETUSTEZ	69	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO													
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO		AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA														

14. SERVICIOS PÚBLICO	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT			
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES						
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			
16. NORMATIVIDAD	RESTREPO												
	UPZ												
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.												
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS													

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR										

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	55.9	M2	$ 821,000	$ 11,987	$ 670,073
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	187.5	M2	$ 3,300,000.00	$ 618,750,000.00

VALOR TOTAL	$ 619,420,073.30

VALOR EN LETRAS

SEISCIENTOS DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL SETENTA Y TRES PESOS

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE
73189959
TP:
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo	0	0	0	0	6	0

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	1	6	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.
	LOCALIDAD:	ANTONIO NARIÑO	UPZ:	RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO
	DIRECCIÓN:	KR 24C 13 10 SUR			CONJUNTO:	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS A														
	COMPLEMENTARIOS:	ESPECIFIQUE LOS SERVICIOS COMPLEMENTAARIOS PRESENTES EN EL SECTOR																		
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																			
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 13							CARRERAS O TV:	CARRERA 24 C										
	ACABADOS:	PAVIMENTO			AFIRMADO															
	CONSERVACION				E	MB	B	N	R	M	MM	R	I							
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I			
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP			
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT			
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		R		M													

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012ENWF			M.I	050S00780636			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	X								
USO	0	0	2	LOTE	HABITACIONAL IGUAL A DOS PISOS															

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																			
FRENTE	9	MTS		FONDO	22.9	MTS			TOPOGRAFÍA			P	I	E						
ÁREA	206.2	M2	FORMA:	REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO			MEDIANERO	X								

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN		MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X										
ÁREA CONSTRUIDA	45	M2	VETUSTEZ	69	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS												
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5					
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X										
FACHADA	POBRE		SENCILLA		REGULAR		BUENA	X	LUJOSA											
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO														
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA														

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT			
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES						
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA	X	BAJA		NULA			
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR										

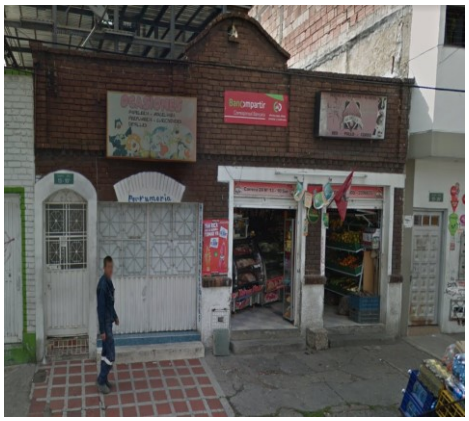
23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	45	M2	$ 792,000	$ 405,425	$ 18,244,125
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	206.2	M2	$ 2,450,000.00	$ 505,190,000.00
			VALOR TOTAL	$ 523,434,125.00

VALOR EN LETRAS	QUINIENTOS VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTICINCO

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR	**25. CONTROL DE CALIDAD**
LUIS ALEJANDRO RAMIREZ USECHE	NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
73189959	No. DE IDENTIFICACIÓN
TP:	No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA	FIRMA



No. de Avalúo	0	0	0	0	6	1

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO OCCIDENTAL
	DIRECCIÓN:	CLL 16B SUR 24B 31			CONJUNTO:	NA

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS	AUSENTES:	NINGUNO
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRIA GAS NATURAL DOMICILIARIO			
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL				

9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 16B SUR	CARRERAS O TV:	CRA 24 B Y CRA 24A						
	ACABADOS:	PAVIMENTO		AFIRMADO						
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I

9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3	9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	SI	NO	EP
9.7 TOPOGRAFÍA	P / I / E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	TM	BUSES	TAXI y OT
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M	

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012ERNN	M.I	50S-00992248	NPH	X	P.H.		COEF COPROP				
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	
USO	0	2	2	DESCRIPCIÓN DEL USO	COMERCIO ZONAL							

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE									
FRENTE	10.00	MTS	FONDO	17.00	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E	
ÁREA	170.00	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN	MUROS	
ÁREA CONSTRUIDA	247	M2	VETUSTEZ	13	AÑOS	No. PISOS	4	No. SOTANOS	

CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5

ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X		
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA	X	LUJOSA	
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)	X	ENTREPISO					
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO		LUJOSA					

14. SERVICIOS PÚBLICO	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE			BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS			
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS			No. PISOS			No. UNIDADES			UBICACIÓN	INT	MED	EXT
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS				No. ASCENSORES			NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES			
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO			PARQUEADEROS				PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	247	M2	$ 792,000	$ 713,750	$ 176,296,250
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	170	M2	$ 2,650,000.00	$ 450,500,000.00
			VALOR TOTAL	$ 626,796,250

EN LETRAS	SON: SEISCIENTOS VEINTISEIS MILLLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA LEGALCOLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA 20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo	0	0	0	0	6	2

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:						
PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO OCCIDENTAL	
DIRECCIÓN:	CLL 17 SUR 24C 25			CONJUNTO:	NA	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS: X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO			

9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL

9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CALLE 17 SUR	CARRERAS O TV:	CRA 24 B Y CRA 24C
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO	
	CONSERVACION	E MB B N R M MM R I		

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I

9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3	9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	SI	NO	EP

9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	TM	BUSES	TAXI y OT

9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B	R	M

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012FTDE	M.I	50S-00649436	NPH	X	P.H.		COEF COPROP	
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL	
USO	0 0 4	DESCRIPCIÓN DEL USO	COMERCIO PUNTUAL								

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE											
FRENTE	10.00	MTS	FONDO	20.00	MTS			TOPOGRAFÍA	P	I	E	
ÁREA	200.00	M2	FORMA:	REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X	

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	x	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS	X
ÁREA CONSTRUIDA	600.18	M2	VETUSTEZ	46	AÑOS	No. PISOS	3	No. SOTANOS		
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5

ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	

MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X

FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA	

CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)	X	ENTREPISO	
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO		LUJOSA	

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE			BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS									
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS			No. PISOS			No. UNIDADES			UBICACIÓN	INT	MED	EXT						
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS				No. ASCENSORES			NO. SAL COM.			ÁREA DEPORTES								
	REC BASURAS		CERRAMIENTO			GIMNASIO			PARQUEADEROS				PISCINA						
16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38																		
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.																		
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS																			

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X		RENTA		RESIDUAL		OTRO									
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR			ALTA			MEDIA			BAJA			NULA							
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO			ALTA			MEDIA			BAJA			NULA							
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR																			

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	247	M2	$ 806,000	$ 334,974	$ 82,738,578
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	170	M2	$ 3,200,000.00	$ 544,000,000.00
			VALOR TOTAL	$ 626,738,578.00

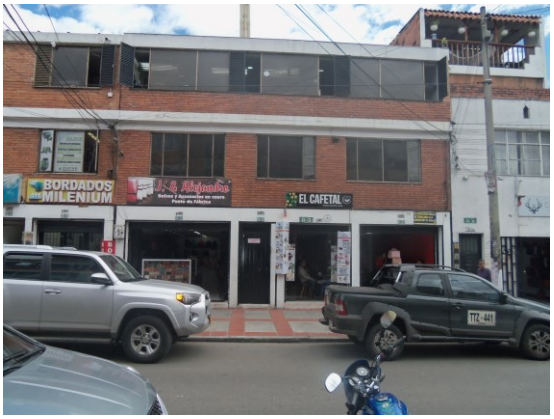
EN LETRAS	SON: SEISCIENTOS VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 6 3

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA		MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO		BARRIO:	RESTREPO OCCIDENTAL	
	DIRECCIÓN:	KR 24G 15 12 SUR				CONJUNTO:	NA	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO													
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	KR 24G							CARRERAS O TV:	CLL 15 Y CLL 16									
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		R		M												

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012FHANN		M.I	50S-00597034				NPH	X	P.H.		COEF COPROP							
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL							
USO	0	0	3	DESCRIPCIÓN DEL USO	COMERCIO PUNTUAL														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	8.00	MTS	FONDO	20.00	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	160.00	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO	X	MEDIANERO										

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS										
ÁREA CONSTRUIDA	122,3	M2	VETUSTEZ	60	AÑOS	No. PISOS	1	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO										
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA										

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		

15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT		
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES					
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA		

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ 38

17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.

18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	247	M2	$ 960,000	$ 176,640	$ 43,630,080
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	170	M2	$ 2,400,000.00	$ 408,000,000.00
			VALOR TOTAL	$ 451,630,080.00

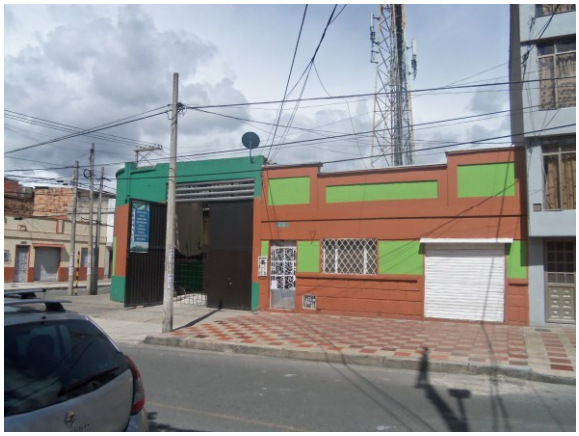
VALOR EN LETRAS	SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SEIS CIENTOS TREINTA MIL OCHENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 000064

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.
3. FECHA VISITA:	30 5 19
4. FECHA INFORME:	15 6 19
5. FECHA DE APLICACIÓN:	15 6 19
6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO OCCIDENTAL
	DIRECCIÓN:	CL 18 SUR 24D 27			CONJUNTO:	NA

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO													
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CKLL 18 SUR			CARRERAS O TV:	KR 24D Y KRA 24C													
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION		E	MB	B	N	R	M	MM	R	I								
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B	R		M													

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012HKJH		M.I	50S-00257128				NPH	X	P.H.			COEF COPROP						
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO			BODEGA IND.			TEMPLO			LOCAL				
USO	0	0	4	DESCRIPCIÓN DEL USO	COMERCIO PUNTUAL														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	9.40	MTS		FONDO	21.10	MTS				TOPOGRAFÍA		P	I	E					
ÁREA	198.34	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO			MEDIANERO	X								

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS										
ÁREA CONSTRUIDA	122,3	M2	VETUSTEZ	37	AÑOS	No. PISOS	1	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO										
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA										

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	196.7	M2	$ 960,000	$ 467,520	$ 91,961,184
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	196.7	M2	$ 3,200,000.00	$ 629,440,000.00
			VALOR TOTAL	$ 721,401,184.00

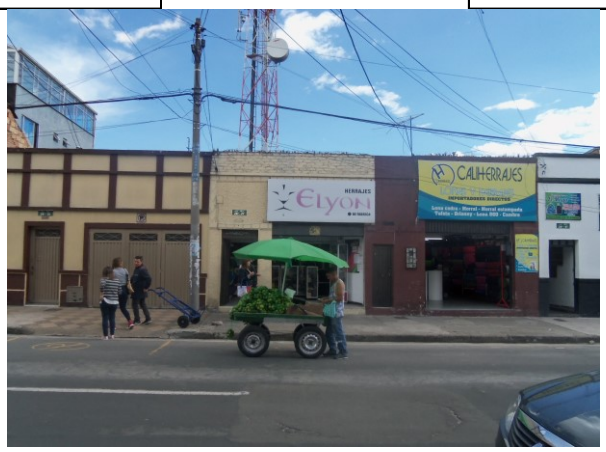
EN LETRAS	SON: SETECIENTOS VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 000065

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO OCCIDENTAL
	DIRECCIÓN:	CL 20 SUR 24D 10			CONJUNTO:	NA

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO													
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CLL 20 SUR					CARRERAS O TV:	KR 24D Y KRA 24C											
	ACABADOS:	PAVIMENTO		AFIRMADO															
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		R		M												

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012HKTO		M.I	50S-00623399			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL								
USO	0	3	3	DESCRIPCIÓN DEL USO	COMERCIO PUNTUAL														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	9.00	MTS	FONDO	27.00	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	243.00	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS										
ÁREA CONSTRUIDA	665.42	M2	VETUSTEZ	22	AÑOS	No. PISOS	4	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X											
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO													
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA													

14. SERVICIOS PÚBLICO	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS			No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT		
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS			No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES					
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	645.42	M2	$ 792,000	$ 630,274	$ 406,791,445
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	196.7	M2	$ 3,200,000.00	$ 629,440,000.00
			VALOR TOTAL	$ 1,036,231,445

EN LETRAS	SON:MIL TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA

TPA20182117035

No. DE TARJETA PROFESIONAL

FIRMA

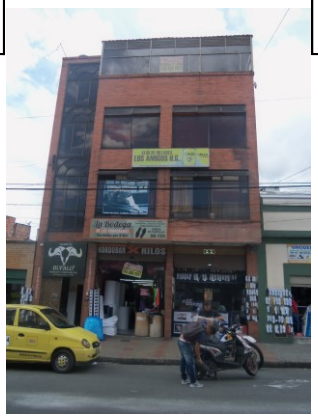
25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL

No. DE IDENTIFICACIÓN

No. DE TARJETA PROFESIONAL

FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 000066

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO OCCIDENTAL	
	DIRECCIÓN:	KR 24H 14A 12 SUR			CONJUNTO:	NA	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO														
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																		
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																			
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	KR 24H							CARRERAS O TV:	CL 14A Y CL 14										
	ACABADOS:	PAVIMENTO		ARRMADO																
	CONSERVACION			E	MB	B	N		R	M	MM	R	I							

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I			
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP			
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT			
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		R		M													

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012HNYN		M.I	50S-00903734				NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL									
USO	0	3	3	DESCRIPCIÓN DEL USO	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A TRES PISOS															

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																			
FRENTE	8.00	MTS	FONDO	31.00	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E											
ÁREA	248.00	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X										

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS											
ÁREA CONSTRUIDA	248,00	M2	VETUSTEZ	60	AÑOS	No. PISOS	1	No. SOTANOS												
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5					
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS													
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X										
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA											
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO											
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA											

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT			
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES						
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			
16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38												
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.												
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS													

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR										

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	248,00	M2	$ 960,000	$ 176,640	$ 43,806,720
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	248.00	M2	$ 2,400,000.00	$ 595,200,000.00
			VALOR TOTAL	$ 639,006,720.00

EN LETRAS	SON: SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES SEIS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 6 7

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19	

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO OCCIDENTAL	
	DIRECCIÓN:	CL 14 SUR 24H 61			CONJUNTO:	NA	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO													
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CL 14 SUR			CARRERAS O TV:	KRA 24H Y KRA 24G													
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		R		M												

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012JELW		M.I	50S-006889418				NPH	X	P.H.		COEF COPROP							
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL							
USO	0	0	1	DESCRIPCIÓN DEL USO	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A TRES PISOS														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	7.50	MTS	FONDO	24.00	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	180.00	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS										
ÁREA CONSTRUIDA	222.00	M2	VETUSTEZ	60	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO										
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA										

14. SERVICIOS PÚBLICO	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	222.00	M2	$ 821,000	$ 151,064	$ 33,536,208
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	180.00	M2	$ 2,400,000.00	$ 432,000,000.00
			VALOR TOTAL	$ 465,536,208.00

EN LETRAS	SON: CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS DOSCIENTOS OCHO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 6 8

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO OCCIDENTAL	
	DIRECCIÓN:	CL 16 SUR 24I 71			CONJUNTO:	NA	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO													
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CL 16 SUR							CARRERAS O TV:	KRA 24H Y KRA 24I									
	ACABADOS:	PAVIMENTO			AFIRMADO														
	CONSERVACION		E	MB	B	N	R	M	MM	R	I								
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		R		M												

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012JRDE		M.I	50S-40010292			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL							
USO	0	0	1	DESCRIPCIÓN DEL USO	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A TRES PISOS														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	8.00	MTS	FONDO	21.90	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	175.20	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS										
ÁREA CONSTRUIDA	128.00	M2	VETUSTEZ	51	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)			X	ENTREPISO												
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO				LUJOSA												

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS			
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT		
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES					
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA		

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	128.00	M2	$ 960,000	$ 289,824	$ 37,097,472
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	175.20	M2	$ 2,400,000.00	$ 420,480,000.00
			VALOR TOTAL	$ 457,577,472.00

EN LETRAS	SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 000069

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO OCCIDENTAL
	DIRECCIÓN:	CL 17 SUR 24I 43			CONJUNTO:	NA

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO													
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CL 17 SUR								CARRERAS O TV:	KRA 24H Y KRA 24I								
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION		E	MB	**B**	N	R	M	MM	R	I								

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		**B**		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										**SI**		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	**P**	I	E		9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO										**TM**		**BUSES**		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		**B**		R		M												

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012JTMR		M.I	50S-00180278					NPH	X	P.H.		COEF COPROP						
TIPO DE INMUEBLE:			LOTE		CASA	X	EDIFICIO			BODEGA IND.			TEMPLO			LOCAL			
USO	0	2	2	DESCRIPCIÓN DEL USO	COMERCIO PUNTUAL														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	8.00	MTS		FONDO	25.10	MTS				TOPOGRAFÍA				P	**I**	E			
ÁREA	200.80	M2	FORMA:	REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO			MEDIANERO	X							

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS										
ÁREA CONSTRUIDA	425.60	M2	VETUSTEZ	41	AÑOS	No. PISOS	3	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	**B**	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	**5**				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3	X	FERROCONCRETO 4 O MÁS												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)			X	ENTREPISO												
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO				LUJOSA												

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	425.60	M2	$ 829,000	$ 541,669	$ 230,534,326
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	200.80	M2	$ 3,200,000.00	$ 642,560,000.00
			VALOR TOTAL	$ 873,094,326

EN LETRAS	SON: OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 000070

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ

3. FECHA VISITA:	15	5	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO OCCIDENTAL	
	DIRECCIÓN:	DG 17C SUR 24I 75/77			CONJUNTO:	NA	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO													
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	DG 17C SUIR								CARRERAS O TV:	KRA 24H Y KRA 24I								
	ACABADOS: PAVIMENTO			ARRMADO															
	CONSERVACION		E	MB	B	N	R	M	MM	R	I								

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		R		M												

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012JUHY		M.I	50S-40127733				NPH	X	P.H.		COEF COPROP							
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA		EDIFICIO	X	BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL								
USO	0	2	1	DESCRIPCIÓN DEL USO	COMERCIO PUNTUAL														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	9.00	MTS	FONDO	31.50	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	283.50	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS										
ÁREA CONSTRUIDA	888.11	M2	VETUSTEZ	4	AÑOS	No. PISOS	3	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3	X	FERROCONCRETO 4 O MÁS												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO										
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA										

14. SERVICIOS PÚBLIC	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No. PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	**888.11**	**M2**	**$ 829,000**	**$ 738,390**	**$ 655,771,543**
CERRAMIENTO		**ML**			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	283.50	**M2**	**$ 2,650,000.00**	**$ 751,275,000.00**
			VALOR TOTAL	**$ 1,407,046,542.90**

VALOR EN LETRAS	SON: MIL CUATROCIENTOS SIETE MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR	**25. CONTROL DE CALIDAD**
JAIRO HERNAN OSPINA MORA	NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
TPA20182117035	No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL	No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA	FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 7 1

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO OCCIDENTAL	
	DIRECCIÓN:	CL 17 SUR 26 34			CONJUNTO:	NA	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO													
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CL 17 SUIR								CARRERAS O TV:	KRA 26 Y KRA 25								
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE		E	B				M												

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012KRRU		M.I	50S-00812723				NPH	X	P.H.			COEF COPROP						
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.			TEMPLO			LOCAL					
USO	0	2	1	DESCRIPCIÓN DEL USO	COMERCIO PUNTUAL														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	8.70	MTS	FONDO	20.00	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	174.00	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS										
ÁREA CONSTRUIDA	321.72	M2	VETUSTEZ	5	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO										
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA										

14. SERVICIOS PÚBLIC(	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	321.72	M2	$ 821,000	$ 770,344	$ 247,835,072
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	174.00	M2	$ 2,650,000.00	$ 461,100,000.00
			VALOR TOTAL	$ 708,935,072

EN LETRAS	SON: SETECIENTOS OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 000072

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	RESTREPO OCCIDENTAL
	DIRECCIÓN:	KR 27 17B 14 SUR			CONJUNTO:	NA

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO														
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																		
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																			
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	KR 27							CARRERAS O TV:	CL 17B SUR Y CL 17A SUR										
	ACABADOS:	PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION			E	MB	B	N	R	M	MM	R	I								
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I			
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP			
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT			
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		M															

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012KUNX		M.I	50S-40022371			NPH	X	P.H.		COEF COPROP									
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE			CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL								
USO	0	2	2	DESCRIPCIÓN DEL USO	COMERCIO PUNTUAL															

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																			
FRENTE	7.00	MTS		FONDO	25.00	MTS				TOPOGRAFÍA	P	I	E							
ÁREA	175.00	M2	FORMA:	REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS											
ÁREA CONSTRUIDA	271.30	M2	VETUSTEZ	61	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS												
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5					
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS													
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X										
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA											
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO											
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA											

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR										

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	**271.30**	**M2**	**$ 821,000**	**$ 140,802**	**$ 38,199,583**
CERRAMIENTO		**ML**			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	175.00	**M2**	**$ 3,200,000.00**	**$ 560,000,000.00**
			VALOR TOTAL	**$ 598,199,583**

EN LETRAS	SON: QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR	**25. CONTROL DE CALIDAD**
JAIRO HERNAN OSPINA MORA	ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
TPA20182117035	No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL	No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA	FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 7 3

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ

3. FECHA VISITA:	15	5	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	LA FRAGUA	
	DIRECCIÓN:	KR 27 14 29 SUR			CONJUNTO:	NA	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO													
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	KR 27							CARRERAS O TV:	CL 15 SUR Y CL14 SUR									
	ACABADOS: PAVIMENTO				ARRMADO														
	CONSERVACION		E		MB		B		N		R		M		MM		R		I

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO		E		MB		B		N		R		M		MM		D		I	
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN											SI		NO		EP	
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO										TM		BUSES		TAXI y OT	
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE		E		B				M											

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012ODLW		M.I	50S-00651015			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL							
USO	0	2	2	DESCRIPCIÓN DEL USO	COMERCIO PUNTUAL														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	7.00	MTS		FONDO	20.00	MTS				TOPOGRAFÍA					P	I	E		
ÁREA	140.00	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X									

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS										
ÁREA CONSTRUIDA	164.80	M2	VETUSTEZ	57	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO										
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA										

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	164.80	M2	$ 821,000	$ 179,471	$ 29,576,821
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	140.00	M2	$ 2,900,000.00	$ 406,000,000.00
			VALOR TOTAL	$ 435,576,821

EN LETRAS	SON: CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTI UN PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 7 4

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19		

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	LA FRAGUA
	DIRECCIÓN:	KR 27 15A 05 SUR			CONJUNTO:	NA

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO													
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	KR 27							CARRERAS O TV:	CL 15 SUR Y CL15A SUR									
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B				M												

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012OPXR		M.I	50S-00625153			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL							
USO	0	2	2	DESCRIPCIÓN DEL USO	COMERCIO PUNTUAL														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	9.60	MTS	FONDO	20.60	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	197.76	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO	X	MEDIANERO										

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS										
ÁREA CONSTRUIDA	255.20	M2	VETUSTEZ	32	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO													
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA													

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA		
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA		

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	255.20	M2	$ 821,000	$ 501,221	$ 127,911,599
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	197.76	M2	$ 2,900,000.00	$ 573,504,000.00
			VALOR TOTAL	$ 701,415,599

EN LETRAS	SON: SETECIENTOS UN MILLONES CUATRO CIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MONEDA COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo	0	0	0	0	7	5

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	LA FRAGUA
	DIRECCIÓN:	KR 29B 15A 47 SUR			CONJUNTO:	NA

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO								
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO												
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL													
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	KR 29B			CARRERAS O TV:	CL 15 SUR Y CL15A SUR								
	ACABADOS:	PAVIMENTO		AFIRMADO										
	CONSERVACION	E	MB	**B**	N	R	M	MM	R	I				
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E	MB	**B**	N	R	M	MM	D	I					
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3	9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN						**SI**	NO	EP				
9.7 TOPOGRAFÍA	**P**	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO						**TM**	**BUSES**	TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	**B**		M										

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012OYBS	M.I	50S-00421630		NPH	X	P.H.		COEF COPROP						
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL				
USO	0	0	1	DESCRIPCIÓN DEL USO	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A TRES PISOS										

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE												
FRENTE	6.50	MTS	FONDO	22.50	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E				
ÁREA	146.25	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO	X	MEDIANERO				

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS						
ÁREA CONSTRUIDA	96.10	M2	VETUSTEZ	46	AÑOS	No. PISOS	1	No. SOTANOS							
CONSERVACION:	E	MB	**B**	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	**5**
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS								
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X					
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA						
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO						
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA						

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA			

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	96.10	M2	$ 821,000	$ 361,815	$ 34,770,422
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	146.25	M2	$ 2,300,000.00	$ 336,375,000.00
			VALOR TOTAL	$ 371,145,422

EN LETRAS	SON: TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTI DOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 7 6

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ

3. FECHA VISITA:	15	5	19	**4. FECHA INFORME:**	30	5	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19	

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	LA FRAGUA	
	DIRECCIÓN:	KR 30 17 20 SUR			CONJUNTO:	NA	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS: X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO			

9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL

9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	KR 30					CARRERAS O TV:	CL 17 SUR Y CL18 SUR						
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO											
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I				

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I					
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3	9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN						SI	NO	EP				
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO						TM	BUSES	TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	B		M										

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012PNZE	M.I	50S-00654958			NPH	X	P.H.		COEF COPROP				
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE		CASA		EDIFICIO	X	BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL		
USO	0 2 1	DESCRIPCIÓN DEL USO	COMERCIO PUNTUAL											

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE													
FRENTE	12.00	MTS	FONDO	21.50	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E					
ÁREA	258.00	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO	X	MEDIANERO					

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS					
ÁREA CONSTRUIDA	751.64	M2	VETUSTEZ	2	AÑOS	No. PISOS	5	No. SOTANOS						
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS		CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS	X						
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X				
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA					
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO					
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA					

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA		
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA		

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	**751.64**	**M2**	**$ 792,000**	**$ 764,201**	**$ 574,404,040**
CERRAMIENTO		**ML**			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	258.00	**M2**	**$ 2,700,000.00**	**$ 696,600,000.00**
			VALOR TOTAL	**$ 1,271,004,040**

VALOR EN LETRAS	SON: MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CUATRO MIL CUARENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 7 7

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	LA FRAGUA	
	DIRECCIÓN:	KR 29D 16 09 SUR			CONJUNTO:	NA	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO													
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	KR 29D							CARRERAS O TV:	CL 16 SUR Y CL15 SUR									
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT		
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B		M														

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012PSYX		M.I	50S-00552359				NPH	X	P.H.		COEF COPROP							
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL								
USO	0	0	1	DESCRIPCIÓN DEL USO	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A TRES PISOS														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	7.20	MTS	FONDO	21.50	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E										
ÁREA	154.80	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO	X	MEDIANERO										

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS										
ÁREA CONSTRUIDA	248.39	M2	VETUSTEZ	57	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO										
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA										

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS	

15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT

DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES	
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS		PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ 38

17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.

18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	

20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA	

21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA	

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	248.39	M2	$ 821,000	$ 201,309	$ 50,003,143
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	154.80	M2	$ 2,300,000.00	$ 356,040,000.00
			VALOR TOTAL	$ 406,043,143

EN LETRAS	SON CUATRO CIENTOS SEIS MILLONES CUARENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

NOMBRE COORDINADOR COMITÉ
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 7 8

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	LA FRAGUA
	DIRECCIÓN:	CL 11A SUR 29D 22			CONJUNTO:	NA

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO														
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																		
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																			
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	CL 11A SUR									CARRERAS O TV:	KR 29D Y KR 29C								
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																	
	CONSERVACION		E	MB	B	N	R	M	MM	R	I									
9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM		D		I			
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI		NO		EP			
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM		BUSES		TAXI y OT			
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E		B				M													

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012PWMS		M.I	50S-00182194			NPH	X	P.H.		COEF COPROP									
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL									
USO	0	0	1	DESCRIPCIÓN DEL USO	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A TRES PISOS															

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																			
FRENTE	8.00	MTS	FONDO	19.50	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E											
ÁREA	156.00	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO		MEDIANERO	X										

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS											
ÁREA CONSTRUIDA	247.30	M2	VETUSTEZ	47	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS												
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5					
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS													
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X										
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA											
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)		X	ENTREPISO														
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO			LUJOSA														

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS		
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT	
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES				
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA		
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA		

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	247.30	M2	$ 821,000	$ 332,423	$ 82,208,208
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	156.00	M2	$ 2,600,000.00	$ 405,600,000.00
			VALOR TOTAL	$ 487,808,208

EN LETRAS	SON: CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA

TPA20182117035

No. DE TARJETA PROFESIONAL

FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL

No. DE IDENTIFICACIÓN

No. DE TARJETA PROFESIONAL

FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 7 9

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	LA FRAGUA	
	DIRECCIÓN:	KR 29B BIS 8 42 SUR			CONJUNTO:	NA	

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS: X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO			

9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL

9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	KR 29B BIS						CARRERAS O TV:					CL 8 SUR Y CL 9 SUR		
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO												
	CONSERVACION	E	MB	B	N	R	M	MM	R	I					

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		B		N		R		M		MM	D	I
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										SI	NO	EP
9.7 TOPOGRAFÍA	P	I	E	9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO									TM	BUSES	TAXI y OT
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE		E	B				M								

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012PYMS	M.I	50S-00273200			NPH	X	P.H.		COEF COPROP					
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL				
USO	0	0	1	DESCRIPCIÓN DEL USO	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A TRES PISOS										

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE														
FRENTE	8.00	MTS	FONDO	19.60	MTS	TOPOGRAFÍA	P	I	E						
ÁREA	156.80	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO	X	MEDIANERO						

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS						
ÁREA CONSTRUIDA	300.44	M2	VETUSTEZ	42	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS							
CONSERVACION:	E	MB	B	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	5
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS								
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X					
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA						
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO						
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA						

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS				
15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT			
DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES						
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS			PISCINA			

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO UPZ 38
17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.
18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO
20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA		
21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA		

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	300.44	M2	$ 806,000	$ 408,481	$ 122,724,032
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	156.80	M2	$ 2,500,000.00	$ 392,000,000.00

VALOR TOTAL	$ 514,724,032

EN LETRAS	SON:QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA



INFORME DE VALUACIÓN

No. de Avalúo: 0 0 0 0 8 0

1. SOLICITANTE:	**OBSERVATORIO TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL OTUD**
2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN:	ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO LOCALIDAD 15 (ANTONIO NARIÑO) DE BOGOTÁ.

3. FECHA VISITA:	30	5	19	**4. FECHA INFORME:**	15	6	19	**5. FECHA DE APLICACIÓN:**	15	6	19

6. DEFINICIÓN DE VALOR:	LA VALUACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE INFORME SE BASA EN LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO CONTEMPLADA EN LAS NORMAS IVS 2007. **VALOR DE MERCADO:** ES LA CANTIDAD MONETARIA POR LA CUAL SE TRANSARÍA UN BIEN ENTRE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR DEBIDAMENTE INFORMADOS, SIN COACCIÓN, DESPUÉS DE UNA ADECUADA COMERCIALIZACIÓN, EN LA FECHA DE LA VALUACIÓN.
7. DERECHOS DE PROPIEDAD:	SE ASUME QUE EXISTEN DERECHOS DE PROPIEDAD VIGENTES Y RECONOCIDOS SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN PERO NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE INFORME POR CONSIDERAR QUE DICHOS DATOS SON POCO PERTINENTES DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8. UBICACIÓN:	PAIS:	COLOMBIA	DEPARTMENTO:	CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.
	LOCALIDAD:	15 ANTONIO NARIÑO	UPZ:	38 RESTREPO	BARRIO:	LA FRAGUA
	DIRECCIÓN:	KR 29A BIS 15A 36 SUR			CONJUNTO:	NA

9. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

9.1 SERVICIOS PÚBLICOS:	BASICOS:	X	INCOMPLETOS		AUSENTES:	NINGUNO													
	COMPLEMENTARIOS:	AGUA ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA GAS NATURAL DOMICILIARIO																	
9.2 USOS PREDOMINANTES:	RESIDENCIAL																		
9.3 VÍAS DE ACCESO:	CALLES O DIAG:	KR 29B BIS							CARRERAS O TV:	CL 8 SUR Y CL 9 SUR									
	ACABADOS: PAVIMENTO		AFIRMADO																
	CONSERVACION	E	MB	**B**	N	R	M	MM	R	I									

9.4 AMOBLAMIENTO URBANO	E		MB		**B**		N		R		M		MM		D		I		
9.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3		9.6 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN										**SI**		NO		EP		
9.7 TOPOGRAFÍA	**P**	I	E		9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO								**TM**	**BUSES**	TAXI y OT				
9.9 CALIDAD DEL SERVICIO DE TRANSPORTE	E	**B**		M															

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

10. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

CHIP	AAA0012PAJH		M.I	50S-01169149			NPH	X	P.H.		COEF COPROP								
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE		CASA	X	EDIFICIO		BODEGA IND.		TEMPLO		LOCAL								
USO	0	0	1	DESCRIPCIÓN DEL USO	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A TRES PISOS														

11. TERRENO

LINDEROS:	CONFORME A LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE																		
FRENTE	7.00	MTS	FONDO	13.00	MTS	TOPOGRAFÍA	P	**I**	E										
ÁREA	91.00	M2	FORMA: REGULAR	X	IRREGULAR		ESQUINERO	X	MEDIANERO										

12. CONSTRUCCIONES

CERRAMIENTO:	SIN	X	MATERIAL DESECHO		MALLA		ORNAMENTACIÓN		MUROS										
ÁREA CONSTRUIDA	192.65	M2	VETUSTEZ	57	AÑOS	No. PISOS	2	No. SOTANOS											
CONSERVACION:	E	MB	**B**	N	R	M	MM	D	I	AVANCE CONSTRUCCIÓN	1	2	3	4	**5**				
ESTRUCTURA	MADERA		MUROS	X	CONCRETO 1 A 3		FERROCONCRETO 4 O MÁS												
MUROS	MATERIAL DESECHO		ADOBE TAPIA		MADERA		PREFABRICADO		BLOQUE	X									
FACHADA	POBRE		SENCILLA	X	REGULAR		BUENA		LUJOSA										
CUBIERTA	MATERIAL DESECHO		CUB RUSTICA: ZINC, TEJA (BARRO O FCEMENTO)					X	ENTREPISO										
CUB SENCILLA: TEJA FCEMENTO O BARRO			AZOTEA PLACA Y T BARRO FCEMENTO						LUJOSA										

14. SERVICIOS PÚBLICOS	SIN		INCOMPLETOS		AUSENTE		BASICOS	X	COMPLEMENTARIOS	

15. AGRUPACIÓN O CONJUNTO PH	No. EDIFICIOS		No. PISOS		No. UNIDADES		UBICACIÓN	INT	MED	EXT

DOTACIÓN COMUNAL	No.PORTERÍAS		No. ASCENSORES		NO. SAL COM.		ÁREA DEPORTES	
	REC BASURAS		CERRAMIENTO		GIMNASIO		PARQUEADEROS		PISCINA	

16. NORMATIVIDAD	RESTREPO
	UPZ 38

17. ALCANCE DE LA VALUACIÓN	TODOS LOS ASPECTOS DEL PRESENTE INFORME DE VALUACIÓN SERÁN UTILIZADOS PARA PROYECTO DE GRADO DE LA ESPECIALIZACION DE AVALUOS URBANOS 2019.

18. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN, DATOS ANALIZADOS, MÉTODOS APLICADOS

19. METODOLOGÍAS EMPLEADAS	MERCADO	X	CRD	X	RENTA		RESIDUAL		OTRO	

20. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA	

21. DINÁMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO	ALTA		MEDIA		BAJA		NULA	

22. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR	

23. VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UDS.	CRN UNITARIO	CRD UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	192.65	M2	$ 821,000	$ 179,471	$ 34,575,088
CERRAMIENTO		ML			
TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					

TERRENO	CANTIDAD	UDS.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	91.00	M2	$ 2,300,000.00	$ 209,300,000.00

VALOR TOTAL	$ 243,875,088

EN LETRAS	SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA

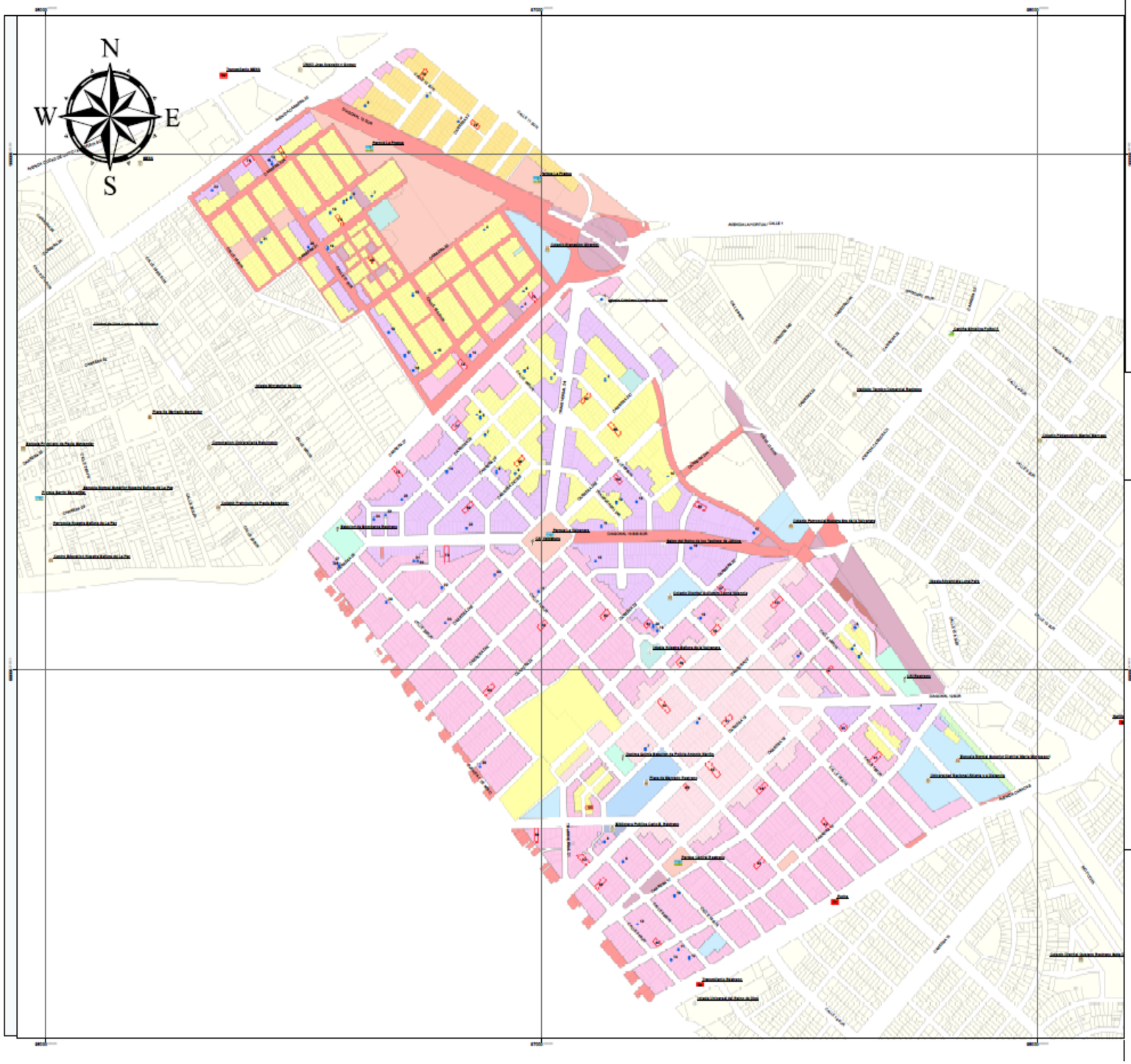
24. IDENTIFICACIÓN DEL VALUADOR

JAIRO HERNAN OSPINA MORA
TPA20182117035
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA

25. CONTROL DE CALIDAD

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
No. DE IDENTIFICACIÓN
No. DE TARJETA PROFESIONAL
FIRMA





ESPECIALIZACIÓN EN AVALUOS

UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO DE LA LOCALIDAD N° 15 DE ANTONIO NARIÑO SECTORES: RESTREPO, LA FRAGUA, RESTREPO OCCIDENTAL DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.

Contiene:
Determinación de las Ofertas y Puntos Muestra de los sectores de la Localidad Antonio Nariño
Bogotá D.C
Junio de 2019

Presentado al Ingeniero Hernando Acuña
Presentado por:

Jairo Hernan Ospina Mora Cod: 20182117035
Luis Alejandro Ramirez useche Cod: 20182117043

UBICACIÓN GENERAL LOCALIDAD ANTONIO NARIÑO





Zonas Homogéneas Fisicas
Localidad Antonio Nariño
ZHF
- 02 Urbanizado No Construido
- 03 No Urbanizable
- 13 Residencial Tipo 3
- 14 Residencial Tipo 4
- 21 Comercial y Servicios Vecinal
- 22 Comercial y Servicios Zonal
- 23 Comercial y Servicios Urbano
- 24 Comercial y Servicios Metropolitano
- 32 Industria Transformadora
- 33 Talleres
- 40 Servicios Urbanos basicos seguridad
- 41 Colectivo Educación
- 42 Colectivo Salud
- 43 Colectivo Cultura y Bienestar social
- 44 Servicios de la administración pública
- 45 Colectivo Culto
- 46 Servicios Urbanos basicos abastecimiento
- 48 Servicios Urbanos basicos cementerios
- 49 Servicios públicos y de transportes
- 51 Espacio público vial
- 52 Espacio público de zonas verdes
- 53 Espacio público de parques
- 54 Otros espacios público

Ofertas y Puntos Muestra
- Ofertas
- Puntos_Muestra

Sitios de Interés
- Colegio
- Hospital
- Parque
- Centro Comercial
- Estacion TM
- Estacion Policia
- Iglesia
- Plaza de Mercado
- Universidad
- Centro Deportivo

ESCALA1:3.000
Miles
0 0,05 0,1 0,2

Sistema de coordenadas: MAGNA_Colombia_Bogota
Projection: Transverse_Mercator
Datum: MAGNA
False_Easting: 1000000,0
False_Northing: 1000000,0
Central_Meridian: -74,07750791666666
Scale_Factor: 1,0
Latitude_Of_Origin: 4,596200416666666
Linear Unit: Meter (1,0)

Fuentes: IDECA
Unidad Administrativa de Catastro Distrital - UAECD

- Planos de Zonas Homogéneas Físicas, con toponimia, malla vial, ofertas de ventas y puntos muestra

- Planos de zonas Homogéneas Geoeconómicas, con toponimia y malla vial.

