



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES



Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV -

INFORME TÉCNICO No. 538-277 A
CONTRATO No. 538 AVALUOS SECTOR QUEBRADA CHIGUAZA
Abril 24 de 2003

EL PRESENTE INFORME ANULA Y REEMPLAZA LOS INFORMES ANTERIORES POR CORRECCION

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

DIRECCIÓN Carrera 8 No. 53 A - 57 Sur
NOMBRE DEL PREDIO Predio No. 31
BARRIO Abraham Lincoln
CÉDULA CATASTRAL USMEU548A18
MATRÍCULA INMOBILIARIA 050-40059273
PROPIETARIO Elfridy Gómez de Cuellas
OBJETO DEL AVALÚO Avalúo comercial para compra.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA Plana
SERVICIOS
ACUEDUCTO SI ENERGÍA SI
ALCANTARILLADO SI RECOLEC. DE BASURAS SI
USO ACTUAL Residencial por autoconstrucción con predominio de casas de uno a dos pisos

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

ESTRATO SOCIOECONÓMICO 2
VIAS PRINCIPALES Troncal Ave. Caracas, Calle 44 y Calle 50
ACTIVIDAD DEL SECTOR Residencial por autoconstrucción con predominio de casas de uno a dos pisos
NORMAS URBANAS Acuerdo 6 de 1990 ARG-02-3C

4. AVALÚO

TERRENO				CONSTRUCCIONES			
ÍTEM	ÁREA	VR. M2	SUBTOTAL	ÍTEM	ÁREA	VR. M2	SUBTOTAL
Lote	128,10	\$ 115.000	\$ 14.731.500	Construcción	152,66	\$ 140.000	\$ 21.372.400
VALOR TERRENO			\$ 14.731.500	VALOR CONSTRUCCIONES			\$ 21.372.400
VALOR TOTAL TERRENO, MÁS CONSTRUCCIONES							\$ 36.103.900

AVALÚO SON: TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO TRES MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE.

5. OBSERVACIONES

Las áreas de terreno y de construcción reportadas en el presente informe, así como la información jurídica fueron suministradas por la EAAB-ESP. Casa medianera que fue remodelada mejorando acabados hace 9 años.

ARQ. HUMBERTO ZAPATA GÓMEZ
Presidente Ejecutivo



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES



Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV -

NOMBRE DEL SOLICITANTE E.A.A.B. E.S.P.	CONTRATO No. 538 AVALUOS SECTOR QUEBRADA CHIGUAZA		INFORME No 538-277 A	FECHA Abril 24 de 2003
DIRECCIÓN	Carrera 8 No. 53 A - 57 Sur	ALCALDÍA	Tunjuelito	
NOMBRE DEL PREDIO	Predio No. 31	BARRIO	Abraham Lincoln	ESTRATO 2
CLASE DE SUELO	URBANO <input checked="" type="checkbox"/> RURAL <input type="checkbox"/>	EXPANSIÓN	<input type="checkbox"/>	PROTECCIÓN <input type="checkbox"/>
TIPO DE INMUEBLE	Casa			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	050-40059273	CÉDULA CATASTRAL	USMEU548A18	
PROPIETARIO	Elfridy Gómez de Cuellas			
TÍTULOS DE PROPIEDAD	ESCRITURA No. 7710	FECHA 06/10/93	NOTARIA 6a	CIUDAD Bogotá
LIMITACIONES AL DOMINIO	No conocidas			
OBJETO DEL AVALÚO	Avalúo comercial para compra.			

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

ACTIVIDAD DEL SECTOR Residencial por autoconstrucción con predominio de casas de uno a dos pisos					
ACTIVIDAD DE LA CALLE O CUADRA (Vecindario) Residencial popular con comercio local					
VÍAS DE	PRINCIPALES	Troncal Ave. Caracas, Calle 44 y Calle 50	CAMINO	NO	
	SECUNDARIAS	Calle 52 y Calle 53	OTRAS	NO	
	PEATONALES	NO			
DESARROLLO Residencial popular desarrollado por proceso de autoconstrucción.		VALORIZACIÓN Conserva el normal comportamiento del mercado.			
OBRAS DE URBANISMO Y SERVICIOS (SI O NO)					
ACUEDUCTO	SI	VÍAS PAV.	SI	HOSPITALES	SI
ALCANTARI.	SI	ANDENES	SI	MERCADOS	SI
ENERGÍA	SI	SARDINELES	SI	PARQUES	SI
ALUMBRADO	SI	RECOL. DE BASU.	SI	ESCUELAS	SI
GAS NATURAL	SI	T. PÚBLICO	SI (Transmilenio)	IGLESIA	SI
TELÉFONO	SI				

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

FACHADA	Fachaleta, ladrillo y pañete	USO ACTUAL	Vivienda	ESQUINERO (SI O NO)	NO
ESTRUCTURA	Mampostería bloque ladrillo	CUBIERTA	Teja y placa sencilla	MEDIANERO (SI O NO)	SI
TOPOGRAFÍA	Plana	FORMA	Rectangular	FRENTES (NÚMERO)	1

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

PRIMER PISO Garaje, 2 sala comedor, 2 cocinas, 2 baños y 3 alcobas.
SEGUNDO PISO Terraza cubierta, al fondo dos alcobas y patio.
TERCER PISO
COMENTARIOS

ZONIFICACIÓN Acuerdo 6 de 1990 ARG-02-3C	AVALUADOR Arq. GUILLERMO SANCHEZ PAREDES MATRÍCULA No. 113 SCdA
---	---



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES



Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV -

ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN					INFORME No 538-277 A
ESPACIOS	PISOS	ESTADO	MUROS		ESTADO
SALÓN	Madera	Bueno	Ladrillo pañetado y pintado		Bueno
COMEDOR	Madera	Bueno	Ladrillo pañetado y pintado		Bueno
ALCOBAS	Madera, baldosin y tableta	Regular	Ladrillo pañetado		Bueno
BAÑO	Baldosin	Regular	Ladrillo y baldosin		Bueno
COCINA	Baldosin	Regular	Ladrillo y baldosin		Bueno
PATIO	Tableta	Regular	Ladrillo a la vista (bloque)		Bueno
ÍTEM	MATERIAL	ESTADO	ÍTEM	MATERIAL	ESTADO
VENTANERÍA	Hierro	Bueno	PUERTAS	Lámina	Bueno
CIELORASOS	Madera	Bueno	CUBIERTAS	Teja eternit	Bueno

USADO		ILUMINACIÓN			VENTILACIÓN		
SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	BUENA <input checked="" type="checkbox"/>	REGULAR <input type="checkbox"/>	MALA <input type="checkbox"/>	BUENA <input checked="" type="checkbox"/>	REGULAR <input type="checkbox"/>	MALA <input type="checkbox"/>
EDAD DEL INMUEBLE							
0 - 5 <input type="checkbox"/>		5 - 10 <input type="checkbox"/>		10 - 15 <input type="checkbox"/>		> 15 <input checked="" type="checkbox"/>	

RELACIÓN		ÁREAS		DOCUMENTACIÓN FUENTE	
FRENTE (1)	10,05	LOTE (m2)		E.A.A.B E.S.P.	X
FONDO (2)	19,90		128,10	REGISTRO TOP.	X
RELACIÓN		CONSTRUCCIÓN (m2)		VISITA	X
			152,66	OTROS	

CONSIDERACIONES GENERALES

OBSERVACIONES

Las áreas de terreno y de construcción reportadas en el presente informe, así como la información jurídica fueron suministradas por la EAAB-ESP. Casa medianera que fue remodelada mejorando acabados hace 9 años.
No se pudieron tomar fotos interiores.

AVALÚO

TERRENO				CONSTRUCCIONES			
ÍTEM	ÁREA	VR. M2	SUBTOTAL	ÍTEM	ÁREA	VR. M2	SUBTOTAL
Lote	128,10	\$ 115.000	\$ 14.731.500	Construcción	152,66	\$ 140.000	\$ 21.372.400
VALOR TERRENO			\$ 14.731.500	VALOR CONSTRUCCIONES			\$ 21.372.400
VALOR TOTAL TERRENO MÁS CONSTRUCCIONES							\$ 36.103.900

AVALÚO SON: TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO TRES MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE.

AVALUADOR

Arq. GUILLERMO SANCHEZ PAREDES
MATRÍCULA No. 113 SCdA

Predio No. 31 / Carrera 8A No. 53 A 57 Sur
Elfridy Gómez de Cuellas

