



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

INFORME TÉCNICO NO. 567-140
CONTRATO No. 567 AVALÚOS SECTOR QUEBRADA SECA
Julio 25 de 2002

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

DIRECCIÓN Transv. 12 A E No. 48 - 02 Sur Int. 2
NOMBRE DEL PREDIO
BARRIO La Nueva Gloria
CÉDULA CATASTRAL No se suministro la información
MATRÍCULA INMOBILIARIA 50S-40322258
PROPIETARIO José Agustín Díaz Arias y Carmen Rosa Velasquez
OBJETO DEL AVALÚO Determinar el valor comercial para compra

2. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

SERVICIOS
ACUEDUCTO SI ENERGÍA SI
ALCANTARILLADO SI RECOLEC. DE BASURAS SI
USO ACTUAL Vivienda
TOPOGRAFÍA Quebrada

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

ESTRATO SOCIOECONÓMICO 2
VIAS PRINCIPALES Carrera 11 Este
ACTIVIDAD DEL SECTOR Residencial
NORMAS URBANAS Acuerdo 22 de 1963
LIMITACIÓN AL DOMINIO No fueron determinadas

4. AVALÚO

TERRENO				CONSTRUCCIONES			
ÍTEM	ÁREA	VR. M2	SUBTOTAL	ÍTEM	ÁREA	VR. M2	SUBTOTAL
Lote	60,00	\$ 80.000	\$ 4.800.000	Construcción	60,00	\$ 200.000	\$ 12.000.000
VALOR TERRENO			\$ 4.800.000	VALOR CONSTRUCCIONES			\$ 12.000.000
VALOR TOTAL TERRENO, MÁS CONSTRUCCIONES				\$ 16.800.000			

AVALÚO SON: DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

5. OBSERVACIONES

La información relacionada con el aspecto jurídico del inmueble y áreas de terreno y construcción reportadas en el presente informe fueron suministradas por la EAAB.

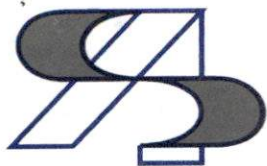
En el presente informe se han tenido en cuenta las diferentes topologías constructivas del inmueble, no se hace discriminación debido a que no se encuentra en régimen de PH.

Construcción adelantada por sistema de autoconstrucción sobre un lote tipo dividido.

La fachada es falsa. La vivienda fue desarrollada con materiales formales. Su acceso es peatonal.

ARQ. HUMBERTO ZAPATA GÓMEZ
PRESIDENTE EJECUTIVO

ING. JULIO CESAR ALGARIN ARIZA
DIRECTOR PROYECTO



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

NOMBRE DEL SOLICITANTE E.A.A.B. E.S.P.	CONTRATO No. 567 AVALÚOS SECTOR QUEBRADA SECA	INFORME No 567-140	FECHA Julio 25 de 2002
DIRECCIÓN Transv. 12 A E No. 48 - 02 Sur Int. 2	ALCALDÍA San Cristóbal		
NOMBRE DEL PREDIO	BARRIO La Nueva Gloria	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 Residencial			
MATRÍCULA INMOBILIARIA 50S-40322258	CÉDULA CATASTRAL	No se suministro la información	
PROPIETARIO José Agustín Díaz Arias y Carmen Rosa Velasquez			
TÍTULOS DE PROPIEDAD	ESCRITURA No. 2591	FECHA 15/04/99	NOTARIA 29
			CIUDAD Bogotá
LIMITACIONES AL DOMINIO	No fueron determinadas		

OBJETO DEL AVALÚO Determinar el valor comercial para compra

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

ACTIVIDAD DEL SECTOR Residencial			
ACTIVIDAD DE LA CALLE O CUADRA (Vecindario) Residencial			
VIAS DE ACCESO	PRINCIPALES	Carrera 11 Este	CAMINO
	SECUNDARIAS	Calle 50 sur	OTRAS
	PEATONALES		
DESARROLLO Consolidado	VALORIZACIÓN Estable		
OBRAS DE URBANISMO Y SERVICIOS (SI O NO)			
ACUEDUCTO	SI	VÍAS PAV.	SI
ALCANTARI.	SI	ANDENES	SI
ENERGÍA	SI	SARDINELES	SI
ALUMBRADO	SI	RECOL. DE BASU.	SI
GAS NATURAL	SI	T. PÚBLICO	SI
TELÉFONO	SI		
HOSPITALES	SI		
MERCADOS	SI		
PARQUES	SI		
ESCUELAS	SI		
IGLESIA	SI		

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

FACHADA	Ladrillo - bloque	USO ACTUAL	Vivienda	ESQUINERO (SI O NO)	
ESTRUCTURA	Ferrocemento	CUBIERTA	Zinc.	MEDIANERO (SI O NO)	Si
TOPOGRAFÍA	Quebrada	FORMA	Rectangular	FRENTES (NÚMERO)	1

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

PRIMER PISO	Sala comedor, dos alcobas, 1 cocina americana, 1 baño
SEGUNDO PISO	
TERCER PISO	
COMENTARIOS	Presenta falsa fachada en reciclados, pero la obra es formal.

ZONIFICACIÓN Acuerdo 22 de 1963 Por el cual se establece el procedimiento para realizar programas de habilitación en barrios de la ciudad cuyo desarrollo haya sido incompleto	AVALUADOR EDILBERTO MATIZ MATIZ MATRÍCULA No. 135 SCdA
---	--



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN					INFORME No 567-140
ESPACIOS	PISOS	ESTADO	MUROS		ESTADO
SALÓN	Ceramica	Bueno	Bloque rebocado		Bueno
COMEDOR	Ceramica	Bueno	Bloque rebocado		Bueno
ALCOBAS	Cemento afinado	Bueno	Bloque rebocado		Bueno
BAÑOS	Ceramica	Bueno	Bloque rebocado		Bueno
COCINA	Ceramica	Bueno	Bloque rebocado		Bueno
PATIOS	Cemento afinado	Bueno	Bloque rebocado		Bueno
ÍTEM	MATERIAL	ESTADO	ÍTEM	MATERIAL	ESTADO
NTANERIA	Cr. Doblada	Bueno	PUERTAS	Lamina doblada	Bueno
ELORASOS	Madera	Bueno	CUBIERTAS	Teja de Zinc.	Bueno

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

RELACIÓN		ÁREAS		DOCUMENTACIÓN FUENTE	
FRENTE (1)	6,0	LOTE (m2)	60,00	E.A.A.B	E.S.P. X
FONDO (2)	10,0			REGISTRO TOP.	
RELACIÓN	3/5	CONSTRUCCIÓN (m2)	60,00	VISITA	X
				OTROS	

CONSIDERACIONES GENERALES

OBSERVACIONES

La información relacionada con el aspecto jurídico del inmueble y áreas de terreno y construcción reportadas en el presente informe fueron suministradas por la EAAB.

En el presente informe se han tenido en cuenta las diferentes topologías constructivas del inmueble, no se hace discriminación debido a que no se encuentra en régimen de PH.

Construcción adelantada por sistema de autoconstrucción sobre un lote tipo dividido.


La fachada es falsa. La vivienda fue desarrollada con materiales formales. Su acceso es peatonal.

AVALÚO

TERRENO				CONSTRUCCIONES			
ÍTEM	ÁREA	VR. M2	SUBTOTAL	ÍTEM	ÁREA	VR. M2	SUBTOTAL
terreno	60,00	\$ 80.000	\$ 4.800.000	Construcción	60,00	\$ 200.000	\$ 12.000.000
VALOR TERRENO			\$ 4.800.000	VALOR CONSTRUCCIONES			\$ 12.000.000
VALOR TOTAL TERRENO MÁS CONSTRUCCIONES						\$ 16.800.000	

AVALÚO SON: DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

AVALUADOR


EDILBERTO MATIZ MATIZ
MATRICULA No. 135 SCdA



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA		FECHA	INFORME No
CONTRATO No. 567 SECTOR QUEBRADA SECA		Agosto 14 de 2.002	567-777
DIRECCIÓN	PROPIETARIO	BARRIO	LOCALIDAD
TRANS. 12 A E No.48-02 INT. 2	JOSÉ AGUSTÍN DÍAZ A.	LA NUEVA GLORIA	SAN CRISTÓBAL

GENERALIDADES

OBJETO DEL AVALUÓ

Investigar y obtener el valor de los ingresos generados por un taller de ornamentación.

ACTIVIDAD

Producción de puertas y ventanas, refacción de elementos metálicos en general, con predominio de economía de subsistencia.

CARACTERÍSTICAS DE LA EMPRESA

La Microempresa funciona en un local de la vivienda con área aproximada de 5 m2.

El equipo básico esta conformado por un equipo de soldadura de marca "VALOR", una prensa y careta, herramientas en general como alicates, martillos y destornilladores.

MARCO JURÍDICO

Decreto 1420 de 1998. Capítulo 4, Artículo 21, Numeral 6, con lo cual se busca dar cumplimiento al Artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

A continuación se cita el contenido del numeral 6. "Para los efectos del avalúo de que trata el Artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independiente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un periodo de seis (6) meses.

DETERMINACIÓN DE LAS RENTAS

De conformidad con lo definido en el Decreto 1420 de 1998. Las rentas que se pueden calcular hasta un periodo de seis meses (6) en función del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (\$309,000) se estiman en \$1'854.000 m/cte.

OBSERVACIONES

No se suministró ningún tipo de documentos contables por parte del propietario o de la entidad solicitante, por ello se aplica el procedimiento establecido en el Decreto 1420 de 1998.

CALCULO DEL VALOR DE INGRESOS SEGÚN INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO

Para el presente estudio se han calculado los siguientes ingresos:

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VALOR TOTAL
FABRICACIÓN	PUERTAS	4	\$ 200.000	\$ 800.000
	VENTANAS	4	\$ 100.000	\$ 400.000
REFACCIÓN	VARIOS	10	\$ 6.000	\$ 60.000
VALOR TOTAL				\$ 1.260.000
UTILIDAD 25 %				\$ 315.000
INGRESOS MENSUALES				\$ 315.000
RENTAS QUE SE DEJAN DE PERCIBIR				\$ 1.854.000

AVALÚO SON: UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE.

FIRMA

Arq. HUMBERTO ZAPATA GÓMEZ
Presidente Ejecutivo

Ing. JULIO CÉSAR ALGARIN ARIZA
Director del Proyecto

Carrera 10 No.67 A -45, Tels:235 52 73 - 211 71 89 - 249 82 80, Fax: 235 81 78, Bogotá D.C.

E-mail:scda@latino.net.co - scda74@hotmail.com



51

