LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE LOS INMUEBLES URBANOS

Dirección:	**LOTE LA PAZ 2 CASA 18 CONDOMINIO CARINA -CHÍA**
Vereda	Condominio Carina
Ciudad	Chía
Departamento	Cundinamarca
País	Colombia

Bogotá, diciembre 2024

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE PRESENTACIÓN 3
2. MEMORIA DESCRIPTIVA 4
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 5
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA. 6
   4.1 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 6
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 6
6. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN 7
7. ASPECTO JURÍDICO 8
8. METODOLOGÍA 9
9. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO 10
10. AVALÚO COMERCIAL 12
11. ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO DEL VALOR POR m2 13
12. ANEXO No. 1 REGISTRO FOTOGRÁFICO 16
13. ANEXO No. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN 25

1. CARTA DE PRESENTACIÓN

Bogotá D.C., 26 de diciembre de 2024

DOCTORA:
YANIRA LOPERA JARA
FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN
Carrera 13 # 73-50 Piso 3
Bogotá, Colombia

Asunto: Avalúo a precios de mercado del inmueble localizado **LOTE LA PAZ 2 CASA 18 CONDOMINIO CARINA -CHÍA, Cundinamarca,** Colombia

Respetada Doctora

Esta comunicación tiene por objeto presentar el Informe Final del Avalúo del Bien inmueble solicitado por Uds.
Así mismo, el suscrito declara que:
Que el avalúo se practicó teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus decretos y resoluciones reglamentarias, en especial el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
Que la información suministrada es veraz.
Que se han cubierto todos los aspectos técnicos, operativos, administrativos y financieros requeridos para el correcto y cabal cumplimiento del objeto de este avalúo.
Que el señor Luis E Carvajalino, asistió a las inspecciones y reuniones del avalúo programadas y relacionadas con el objeto de la consultoría.
Que se han realizado el avalúo comercial del inmueble relacionado. Que se entrega el presente Informe Final

Valor de avalúo en el ítem 10

Atentamente,

LUIS E CARVAJALINO SANCHEZ
RAA AVAL-19214464

GENERALIDADES DEL AVALÚO

SOLICITANTE
FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN

TIPO DE AVALÚO
Avalúo Comercial
El avalúo solicitado tiene como objeto la actualización del valor comercial

FECHA DE INFORME
26 de diciembre 2024

FECHA DE VISITA
16 de diciembre de 2024

OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial del inmueble.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

TIPO DE INMUEBLE
Inmueble Urbano.

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE
Chía, Cundinamarca
Se encuentra en el centro del departamento de Cundinamarca, hace parte de la provincia de Sabana Centro, con un área de 76 km². Limita por el norte con el municipio de Cajicá, por el este con Sopó, por el sur con el distrito capital de Bogotá y Cota, y por el oeste con Tenjo y Tabio. Dista de Bogotá, D. C., 6 km, y se une por carretera con las poblaciones de Bogotá, Cajicá, Cota, Tabio y Tenjo. La mayor parte del territorio es plana y corresponde a la Sabana de Bogotá; en el oriente y occidente del municipio se encuentran algunos accidentes orográficos de escasa elevación, destacándose los cerros de La Cruz y Santuario y las cordilleras del Zanjón y Zaque. La cabecera municipal está a una altura sobre el nivel del mar de 2.557 m

Dirección:	**LOTE LA PAZ 2 CASA 18 CONDOMINIO CARINA -CHÍA**
Vereda	Condominio Carina
Ciudad	Chía
Departamento	Cundinamarca
País	Colombia

DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble materia del presente avalúo tiene como única destinación el uso de vivienda.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

DELIMITACIONES DEL SECTOR

La casa No 18, está delimitada por los siguientes predios colindantes o vías con números prediales nacionales, en el Condominio:

Norte predio NPN 25175000000000050801800000300

Sur predio NPN 25175000000000050801800000000 área común

Oriente predio NPN 25175000000000050801800000301

Occidente predio NPN 25175000000000050801800000000 área común

ACTIVIDADES DE USO PREDOMINANTE

Actividad principal
El lote La Paz, se caracteriza por tener un destino de vivienda campestre.

Vías
El sector se encuentra con las vías son pavimentadas en asfalto principalmente la Carretera Central del Norte. Este se conforma de terrenos de igual vocación de vivienda de menos de una hectárea.

Usos predominantes
El sector donde se ubica el inmueble materia del presente avalúo tiene suelo uso de vivienda.

Topografía
El predio materia del presente avalúo presenta una topografía plana en toda su extensión.

TIPOS DE EDIFICACIÓN
Se observa construcción de vivienda unifamiliares.

VÍAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR

Principales Carretera Central del Norte.

INFRAESTRUCTURA RURAL

El desarrollo rural del sector se encuentra con servicios públicos:

Acueducto	En condiciones de operación
Alumbrado	En condiciones de operación
Energía eléctrica	En condiciones de operación
Comunicaciones	En condiciones de operación
Vías	Vías de acceso vehicular al predio en estudio en subbase granular o afirmado y base rodadura asfáltica en moderado estado. La doble calzada denominada Carretera Central del Norte en subbase granular o afirmado y base rodadura asfáltica en buen estado con cuatro carriles en cada una de las direcciones.

TRANSPORTE PÚBLICO
El sector donde se encuentra el predio La Paz cuenta con las rutas del sistema de transporte intermunicipal sobre la vía principal que conecta con Tunja Boyacá

VALORIZACIÓN
El sector en general se caracteriza por presentar una moderada valorización.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA.

El municipio de Chía adoptó su POT por medio del Acuerdo 17 del 2000, posteriormente, se realizó la revisión de este POT mediante el Acuerdo 100 de 2016, el cual fue suspendido provisionalmente el 24 de abril de 2019 y esta suspensión fue ratificada por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca – Sección primera – Subsección A el 18 de julio de 2019.

4.1 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Cuenta con régimen de propiedad horizontal

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

ENTORNO DEL PREDIO

El lote de terreno La Paz lote 18, está rodeada de terrenos con vegetación conformada por pastos, colindando con predios con igual cobertura vegetal del Condominio Carina desarrollado para 18 predios independiente y una gran área común de pastos y lago dentro del predio de mayor extensión.

GENERALIDADES DEL TERRENO

La forma geométrica del terreno es un polígona irregular y está conformado por pastos y limitada cantidad de especies nativas, con topografía plana y que limita la edificación de 600 m2 de construcción.

SERVICIOS PÚBLICOS
El Sector donde se encuentra el predio cuenta con servicio de energía eléctrica alumbrado público rural y acueducto municipal.

UBICACIÓN
El terreno La Paz lote 18 pertenece al municipio de Chía, Cundinamarca y está localizado a una distancia de 6,6 km de la plaza o parque principal de Chía.

6. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE CONSTRUCCIÓN DEL CERRAMIENTO		
Entrada al condominio Carina		Portal en piedra pegada y cerramiento perimetral en postes de madera y alambre de púas
Edificaciones		Casa Principal, Salón de Bailes con sótano que incluye una piscina, un jacuzzi, baño turco, cava de vinos túnel de conexión entre Casa y Salones de bailes sobre primer nivel, y garaje para tres automóviles con cuarto de herramientas, Caseta de BBQ, Casa de mayordomo, todos los ambientes de las edificaciones con calefacción integral en todos los niveles., chimeneas en salas de la casa principal y con cada salón de baile. Áreas exteriores pavimentadas en ladrillo tolete cerámico y piedra pegada.
1 casa principal	Dependencias	Nivel 1: Hall de entrada corredor amplio, sala, antesala, baño social, cocina, alacena, zona de oficios, escalera a sótano, alcoba servicio con baño privado. Nivel 2: hall de alcobas balcón a entrada principal cuatro alcobas cada una con vestier y baño, salón o estudio en alcoba principal, Nivel 3; Cuarto de huéspedes y baño con vestier privado.
2	Baños	enchapados en porcelana y muebles sanitario, lavamanos con grifería de alta calidad (oro), división

		de ducha en vidrio templado, lavamanos con mesón en cuarzo y mueble de madera, mobiliario línea fina, baño de alcoba principal con jacuzzi.
3	Pisos	Tableta cerámica color gris y listón en madera de ancho 12 cm en madera fina
4	Techos	Placa de entrepiso con vigas en limatones con acabado en enchape y figurado en cerámica
5	Muros	Ladrillo pañete en vinilo 3 manos
6	Ventanas	En madera y doble vidrio transparente
7	Puertas	en madera entamborada y closets en las 4 alcobas
8	Estructura y cubierta	Muros confinados con columnas y vigas en madera y cubierta con alistado en madera y teja de barro.
9	Cocina	Integral. Isla con mesón en mármol, barra en mármol, gabinetes inferiores, enchape de muro en cerámica, poceta en acero inoxidable, extractor de olores, estufa empotrada
10	Escalera	Dos Escaleras en madera con pasamanos y pasos en madera maciza
11	Fachada	En las tres edificaciones piedra abuzardada con filos rectilíneos moldeada a mano con cincel y maceta. Teja de barro tipo ingles colocada sobre cubierta inclinada con gran pendiente, canes en madera elaborada en los voladizos de cubierta y bajo balcones.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	Buen estado
MÉTODO UTILIZADO EN EL PRESENTE AVALÚO	Método valor de mercado para el avalúo comercial

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Requiere de aseo general y corte de césped en el entorno de las edificaciones y fumigación.

VETUSTEZ

Debido a que la edificación se encuentra desocupada desde hace cierto tiempo se estima su edad en 10 años y una vida útil de 100 años.

7. ASPECTO JURÍDICO

DOCUMENTOS OBSERVADOS

listado de inmuebles Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación

TITULO DE PROPIEDAD A NOMBRE DE:
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA
50N-20048922

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
25175000000000005080180000642

ÁREAS
Área terreno: 2.059,29 M2
Área de Construcción 600,00 M2

LINDEROS

Los linderos particulares del inmueble, se encuentra ampliamente descritos y protocolizado en los certificados de matrícula inmobiliaria.

FUENTE
Visita Técnica de Inspección
Normatividad,

8. METODOLOGÍA

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y metodologías de la Resolución 762 del IGAC de 1998 y la Resolución 620 de 2008, en el cual se da cumplimiento a la Ley 388 de 1.997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1.998

En el desarrollo del avalúo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

DEFINICIONES DE LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria 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.
Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la

información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.
Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. *Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción*.
Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.
En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Depreciación
Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.
Clase 1: Y = 0.0050 X2 + 0.5001 X – 0.0071
Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini. La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5 Además: X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100. Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado. A = Vn – (Vn * Y) + Vt En donde: A = avalúo del bien Vn = valor nuevo de la construcción.
Vt = valor del terreno. Y = valor porcentual a descontar. * = multiplicación.

9. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- ✓ Las características generales del sector de localización en la zona del municipio de Chía, Cundinamarca.
- ✓ La ubicación específica del predio en una zona netamente urbana en el municipio.
- ✓ Los servicios generales de infraestructura vial con los que cuenta la zona y el sector de cercano al predio. El estado de conservación de las vías perimetrales y de acceso al terreno.

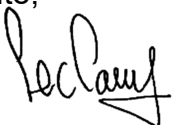
- ✓ El avalúo practicado considera el valor comercial de los predios expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor, estarían dispuestos a pagar de contado por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- ✓ El avalúo practicado no considera aspectos de orden jurídico de ninguna índole, por no ser parte del estudio realizado.
- ✓ Para efectos de determinación del probable valor de mercado se han tenido en cuenta los valores comerciales de la zona.
- ✓ En concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

10. AVALÚO COMERCIAL

VALOR DE AVALÚO VENTA 2024 LOTE LA PAZ 2 CASA 18 CONDOMINIO CARINA -CHÍA.				
ITEM	DESCRIPCION	VALOR M2	ÁREA EN M2	**VALOR TOTAL (TERRENO + CONSTRUCCIÓN) DE AVALÚO 2024**
1	CASA	$3.143.070	600,00	$ 1.885.842.000
2	TERRENO	$ 647.096	2.059,29	$ 1.332.558.000
VALOR TOTAL DE AVALÚO 2024				**$ 3.218.400.000**

VALOR DE AVALÚO DE RENTA 2024 LOTE LA PAZ 2 CASA 18 CONDOMINIO CARINA -CHÍA.				
ÍTEM	DESCRIPCION	VALOR M2	ÁREA EN M2	VALOR AVALÚO ARRIENDO MENSUAL
1	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	$ 28.000	600,00	$ 16.800.000
VALOR TOTAL DE AVALÚO 2024				**$ 16.800.000**

Bogotá, 26 de diciembre de 2024
Cordialmente,



LUIS E CARVAJALINO S
Cédula de ciudadanía: No 19.214.464

Mediante compromiso de confiabilidad, el Avaluador se compromete a no revelar la información contenida en este estudio, a una persona natural o jurídica, distinta a quien solicito el presente, salvo autorización escrita o de autoridad competente. Adicionalmente, se deja constancia que no se tiene interés actual o contemplado sobre el inmueble avaluado.

11. ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO DEL VALOR POR M2

AVALÚO DE VENTA

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA	VALOR INTEGRAL TOTAL DE TERRENO MÁS CONSTRUCCIÓN	ÁREA PRIVADA O CONSTRUCCIÓN (M2)	FACTOR DE CORRECIÓN DE PREDIO EN ESTUDIO ENTRE PREDIO EN OFERTA o DESCUENTO	VALOR UNITARIO X M2	LINK O HIPERVÍNCULO
1	Casa en Venta, Castillo Marroquin Condominio Carina	$1.800.000.000	300	0,90	$5.400.000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-na-3-habitaciones-4-banos-4-garajes/5168-M3901408?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasalotes-casas-fincas%2Fventa%2Fbogota-dc%2Fsindamanoy%2Fusados&src_env=pro&canary=true
	Castillo Marroquin, Chía					
	Acerca de este inmueble					
	LSB. Linda y acogedora casa campestre rodeada de naturaleza con una vista espectacular al lago. Tres habitaciones con su baño cada una, estudio, hall de alcobas, cuarto y baño de servicio, amplia zona verde con BBQ, hermosos arboles, zona de lavandería,conjunto sin igual de fácil acceso sobre la autopista, muy cerca de Pricesmart, cancha de tenis, pesebreras, lagos y senderos peatonales.					
	Tu Oferta Inmobiliaria					
	Barrio común: Castillo Marroquin					
	Antigüedad: Entre 10 y 20 años					
	Código: 5168-M3901408					
2	Casa en Venta, Yerbabuena	$4.800.000.000	783	0,90	$5.517.241	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-na-3-habitaciones-4-banos-4-garajes/790-M5588560?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasalotes-casas-fincas%2Fventa%2Fbogota-dc%2Fsindamanoy%2Fusados&src_env=pro&canary=true
	Yerbabuena, Chía					
						
	Acerca de este inmueble					
	preciosa casa campestre en el sector de Yerbabuena, cuenta con hermosos jardines, caballerizas, casa de mayordomo, parqueadero para 20 automóviles o mas, cuenta con una generosa sala, comedor independiente, techos a doble altura, cocina tipo mexicana, con estufa a gas y de leña, generosas habitaciones cada una con su baño privado, rodeada de balcones y terrazas, es una casa muy acogedora, ideal para restaurante, jardín o colegio, si desea conocerla contacte a Carolina Gaitán					
	Inmobiliaria Abadia C.G					
	Barrio común: Yerbabuena					
	Antigüedad: Entre 10 y 20 años					
	Código: 790-M5588560					
	Altos de la Cruz, Chía	$2.200.000.000	380	0,90	$5.210.526	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-na-4-habitaciones-5-banos-4-garajes/16739-M4929275?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasalotes-casas-fincas%2Fventa%2Fbogota-dc%2Fsindamanoy%2Fusados&src_env=pro&canary=true
	Acerca de este inmueble					
	Parcelacion con area lote 2.500mts mas 2.800 de zona comunal. Casa totalmente remodelada, con instalaciones electricas sanitarias e hidraulicas nuevas , terraza con BBQ y pergola, con una espectacular vista hacia Chia , Cajica y Autopista Norte, rampas y caminos de acceso para 17 carros. Predio encerrado en un muro de adobe de 190 mts lineales con manchones en piedra cada 4 mts.					
				PROMEDIO	$5.364.000	
				DESVIACIÓN ESTANDAR	$216.880	
				COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,0%	

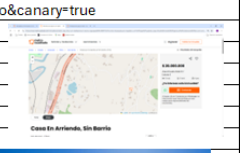
VALOR TOTAL (TERRENO + CONSTRUCCIÓN) DE AVALÚO 2024	**ÁREA CONSTRUÍDA (M2)**	**ÁREA TERRENO (M2)**	**EDAD (AÑOS)**	**VALOR DE REPOSICIÓN O A NUEVO (M2)**	**VIDA ÚTIL (AÑOS)**
$3.218.400.000	600	2059,29	10	$3.326.000	100

ESTADO TABLA FITTO Y CORVINI	**FACTOR DE DEPRECIACIÓN**	**VALOR ACTUAL DE CONSTRUCCIÓN/ M2**	**VALOR TOTAL ACTUAL DE CONSTRUCCIÓN**	**VALOR TOTAL ACTUAL ÁREA O DE TERRENO**	**FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN**	**VALOR UNITARIO ACTUAL ÁREA DE TERRENO**
1	5,5	$3.143.070	$1.885.842.000	$1.332.558.000	1,0	$647.096

Presupuesto de Obra por Capítulos 2024			
Capítulo	*Descripción*	*Total capítulo*	*% en presupuesto*
1,00	***PRELIMINARES Y DEMOLICIONES***	$ 59.227.929,77	2,47%
2,00	***CIMENTACIÓNES***	$ 264.856.041,51	11,06%
3,00	***ESTRUCTURAS Y CONCRETOS***	$ 243.685.936,87	10,17%
4,00	***MUROS Y REPELLOS***	$ 186.505.311,24	7,79%
5,00	***INSTALACIONES SANITARIAS***	$ 87.361.243,70	3,65%
6,00	***INSTALACIONES HIDRÁULICAS***	$ 5.870.941,68	0,25%
7,00	***INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES***	$ 137.152.544,16	5,73%
8,00	***INSTALACIONES INTERNAS DE GAS DOMICILIARIO***	$ 16.319.324,29	0,68%
9,00	***ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS***	$ 173.651.438,77	7,25%
10,00	***ACABADOS DE MUROS Y PISOS***	$ 394.663.003,74	16,48%
11,00	***SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES***	$ 93.507.623,80	3,90%
12,00	***CARPINTERÍA MADERA***	$ 118.746.995,20	4,96%
13,00	***CARPINTERÍA METÁLICA***	$ 35.882.297,76	1,50%
14,00	***VIDRIOS Y FACHADAS***	$ 13.812.500,00	0,58%
15,00	***PINTURAS***	$ 28.977.894,50	1,21%
16,00	***CERRAJERÍA***	$ 3.526.438,16	0,15%
17,00	***OBRAS EXTERIORES Y VÍAS***	$ 284.004.837,91	11,86%
18,00	***ASEO Y MAQUINARIA***	$ 21.847.540,11	0,91%
19,00	***PERSONAL DE OBRA***	$ 225.557.208,00	9,42%
Porcentaje de valor indirecto	Valor total presupuesto	$ 2.395.157.051,18	100,00%
30%	Valor m2	$ 2.481.462,31	
	m2 costos indirectos	$ 744.438,69	
	Valor total m2	$ 3.225.901,00	
	Valor total m2 redondeado	$	3.226.000,00

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

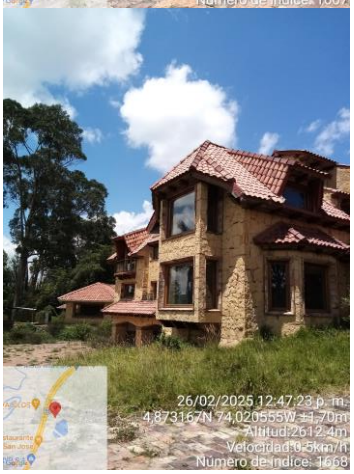
AVALÚO DE RENTA

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA	VALOR INTEGRAL TOTAL DE TERRENO MÁS CONSTRUCCIÓN	ÁREA PRIVADA O CONSTRUCCIÓN (M2)	FACTOR DE CORRECIÓN DE PREDIO EN ESTUDIO ENTRE PREDIO EN OFERTA o DESCUENTO	VALOR INTEGRAL UNITARIO X M2	LINK O HIPERVÍNCULO
						
1	Casa en Arriendo, Chia	$10.000.000	435	1,25	$28.736	
	Chia, Chía					
	Casa de 435 m2 de 2 pisos y altillo, en un lote de 10.000 m2. En el primer piso tiene hall de estrada, sala con chimenea y grandes ventanales, estudio, comedor con salida a la terraza y patio de ropas. En el segundo piso, hall con escalera al 1er altillo, family room, habitación principal con walk-in closet, baño en suite y jacuzzi, baño de habitaciones, habitación auxiliar con 2do altillo amplio e iluminado. La casa cuanta con un extenso jardín y vista a la Sabana, con casa de servicio. El conjunto con seguridad 24hs. * Canon COP $10.000.000 Administración COP $1.155.000*					https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-chia-na-3-habitaciones-3-banos-4-garajes/2671-M5323123?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasalotes-casas-fincas%2Farriendo%2Fbogota-dc%2Fsindamanoy%2F&src_env=pro&canary=true
2	Casa en Arriendo, Sin Barrio	$20.000.000	1348	2,00	$29.674	
	Sin Barrio, Chía					
	Acerca de este inmueble					
	Casa en Yerbabuena, área de lote 20.039 m2 en VENTA o ARRIENDO. El predio cuenta con casa principal, kiosco, cancha de microfútbol, pesebrera y establos. La casa principal cuenta con 3 niveles, 5 alcobas, la principal con vestier y jacuzzi, 5 baños, sauna, gimnasio, terraza con BBQ, estudio y sótano. Ingresa a www.tierrahabitat.com código 1774					https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-chia-na-5-habitaciones-5-banos-4-garajes/4498-M4957323?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasalotes-casas-fincas%2Farriendo%2Fbogota-dc%2Fsindamanoy%2F&src_env=pro&canary=true
	TIERRA HABITAT					
	Barrio común: Sin Barrio					
	Antigüedad: Entre 10 y 20 años					
	Código: 4498-M4957323					
3	**Casa en Arriendo, Chia**	$8.651.000	420	1,25	$25.747	
	Chia, Chía					
	Casa					
	Usado					
	ENGELVÖLKERS					
	e inmueble					
	Esta casa en lote de 1.510 m2, tiene 2 niveles. En el primero está la zona social sala con chimenea y comedor, la de servicio cocina estilo americano con mesón central, zona de lavandería y cuarto de servicio con baño. En este nivel también está el hall de alcobas y tres habitaciones con baño, la principal con walk-in closet. El segundo nivel puede ser una habitación o estudio. Sobre los parqueaderos hay un apartamento con baño. El terreno es casi totalmente plano y tiene gran vista.					https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-chia-na-4-habitaciones-5-banos-4-garajes/2671-M5151267?src_flow=busqueda-por-
				PROMEDIO	$28.000	
				DESVIACIÓN ESTANDAR	$2.051	
				COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,3%	

12. ANEXO NO. 1 REGISTRO FOTOGRÁFICO



















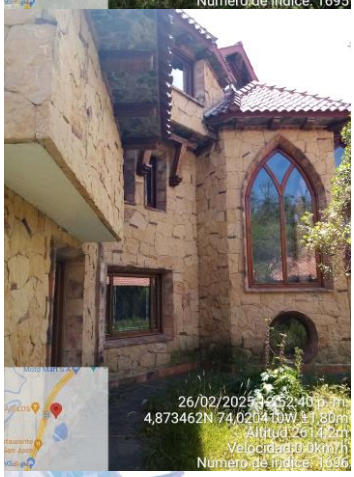
LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil





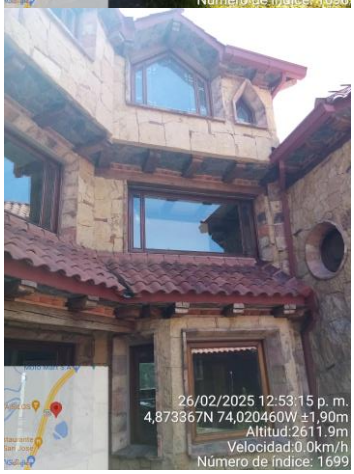












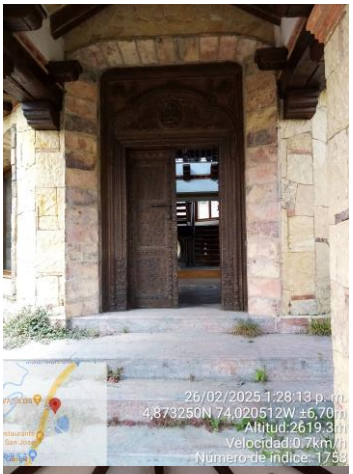


BOGOTA D.C. CARRERA 46 # 187-30 IN 1 201 Tels 4787162 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



















BOGOTA D.C. CARRERA 46 # 187-30 IN 1 201 Tels 4787162 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



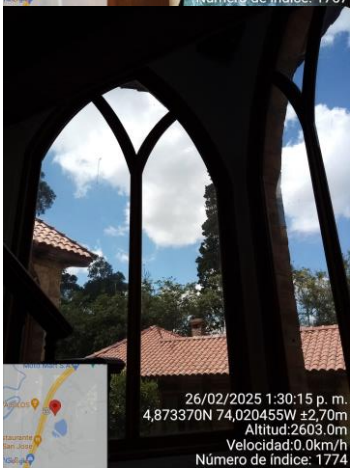




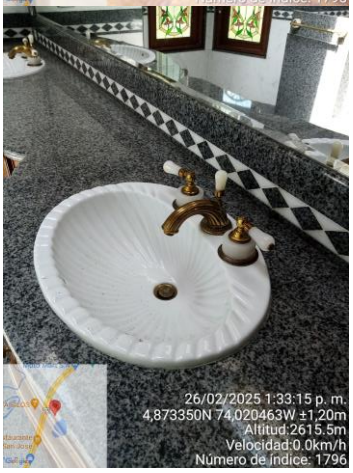












LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



















BOGOTA D.C. CARRERA 46 # 187-30 IN 1 201 Tels 4787162 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil













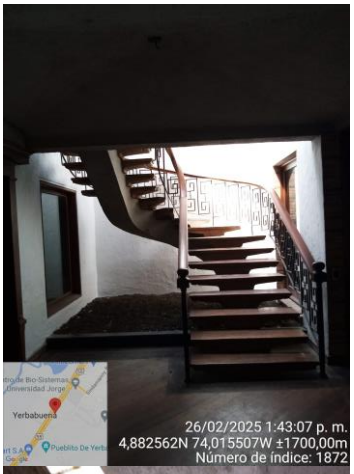


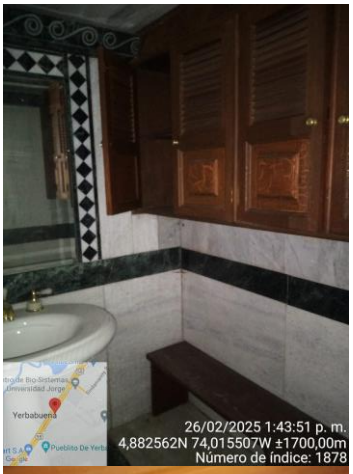




LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

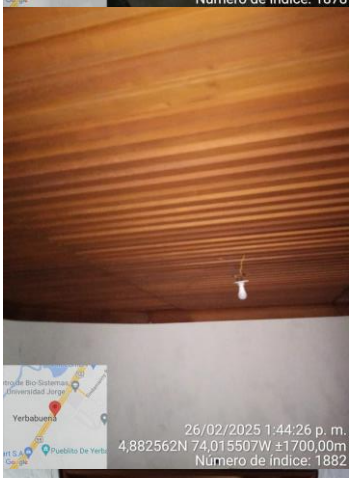




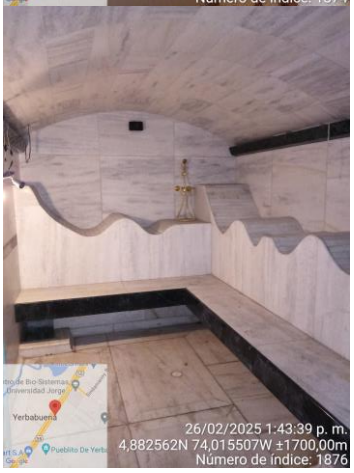


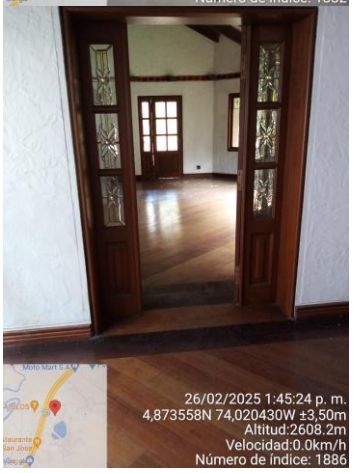












LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



















LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



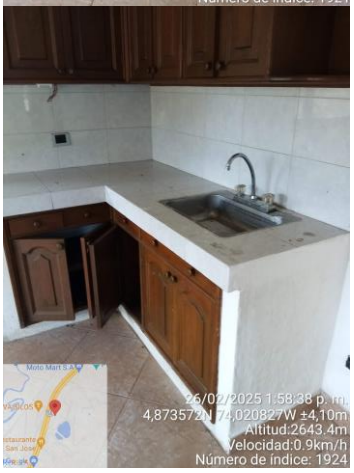












13. ANEXO NO. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN

