



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo
de la Defensoría del Espacio
Público -DADEP-

INSTRUCCIONES FORMATO VIDA ÚTIL DE INMUEBLES

INSTRUCCIONES FORMATO VIDA ÚTIL DE INMUEBLES

Para diligenciar el formato de vida útil de inmueble se deben tener en cuenta lo siguiente

1. Si el predio tiene avalúo técnico diligenciar "ESTIMACIÓN VIDA ÚTIL DE INMUEBLES CUANDO SE CUENTE CON EL AVALÍO TÉCNICO"
2. Si no tiene avalúo técnico diligenciar: ESTIMACIÓN VIDA ÚTIL DE INMUEBLES DETERMINADA A TRAVÉS DE LA TABLA HEIDECKE

Para "ESTIMACIÓN VIDA ÚTIL DE INMUEBLES CUANDO SE CUENTE CON EL AVALÍO TÉCNICO", diligenciar los siguientes campos en el numeral 1.1 del formato

ITEM	INSTRUCTIVO
RUPI	Corresponde al número de Registro Único de Patrimonio Inmobiliario
N° DE RADICADO AVALÚO TÉCNICO	Número de radicado en donde se radicó este formato
USO	Uso que figura en el SIDEPA relacionada con este RUPI
ENTIDAD QUE ENTREGA AL DADEP	En el caso que ingresen los bienes a través de un ente
DIRECCIÓN PREDIO	En donde se encuentra ubicado el inmueble
VIDA ÚTIL EN AÑOS	Se transcribe de acuerdo a la registrada en el avalúo
VIDA ÚTIL EN MESES	Se transcribe de acuerdo a la registrada en el avalúo
OBSERVACIONES	Se anota la página en donde se toma la Vida Útil de la construcción.

Para "ESTIMACIÓN VIDA ÚTIL DE INMUEBLES CUANDO SE CUENTE CON EL AVALÍO TÉCNICO", diligenciar los siguientes campos en el numeral 1.2 del formato

ITEM	INSTRUCTIVO
Indicar vida útil económica o técnica	Indique que la vida útil de los inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.
Estado inmueble	Indique el estado del inmueble que se presenta en la tabla de Heidecke, la cual se encuentra en la hoja del formato
Vida útil estimada	Favor no diligenciar. Celda formulada

Se deben anexar los REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL BIEN(es) INMUEBLE(s) en el numeral 1.3 del formato



FORMATO VIDA ÚTIL DE INMUEBLES

Código	127-FORAP-17
Versión	1
Vigente Desde	13/02/2019

PROCESO: ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DISTRITAL

DOCUMENTO Y/O PROCEDIMIENTO: ADMINISTRACIÓN DE BIENES PÚBLICOS Y FISCALES NIVEL CENTRAL

1. VIDA ECONÓMICA DE INMUEBLES Y VIDA ÚTIL (DESCRIPCIÓN)

La vida económica o vida total del activo, es el período durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios, o la cantidad de unidades de producción o similares que uno o más usuarios esperan obtener de él.
La vida útil es el periodo en el cual se espera utilizar el activo, por lo tanto esta puede ser inferior a la vida económica.

En Colombia, bajo lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", se indica que la vida útil de los inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años. Reglamentación que tiene en cuenta la UAECD- Unidad Administrativa Especial De Catastro Distrital- en el proceso de valoración masiva efectuado para hallar el avalúo de las construcciones en el proceso catastral.

La Subdirección de Administración Inmobiliaria y de Espacio Público calcula la vida útil de las construcciones teniendo en cuenta dos criterios:

2.1. Esta información se tomará en cuenta para su respectiva determinación partiendo de el avalúo técnico con el cual esta registrado el bien inmueble.

2.2. Cuando el bien no cuenta con el avalúo técnico se tendrán en cuenta la Tabla Heidecke, aclarando que para llevar a cabo dicha valoración se realiza con base a las herramientas tecnológicas alfanuméricas y gráficas con las que cuenta la entidad, por lo que las cifras registradas en tal sentido no corresponden a una evaluación física sino a un estimado que no compromete al personal de la Subdirección en cuanto a una valoración estructural de cada inmueble.

1.1. ESTIMACIÓN VIDA ÚTIL DE INMUEBLES CUANDO SE CUENTE CON EL AVALÚO TÉCNICO

En este caso se procederá a diligenciar el siguiente cuadro:

RUPI	Nº DE RADICADO AVALÚO TÉCNICO	USO	ENTIDAD QUE ENTREGA AL DADEP	DIRECCIÓN PREDIO	VIDA ÚTIL EN AÑOS	VIDA ÚTIL EN MESES	OBSERVACIONES

1.2. ESTIMACIÓN VIDA ÚTIL DE INMUEBLES DETERMINADA A TRAVÉS DE LA TABLA HEIDECKE

En este caso se procederá a diligenciar los siguientes campos:

Indicar vida útil económica o técnica

100

AÑOS

Estado inmueble (indique el estado del inmueble que se presenta en la tabla de Heidecke)

2

Bueno: Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.

Vida útil estimada

97

AÑOS

Estados	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefficiente Depreciación
1	Nuevo: No ha sufrido ni necesita reparaciones, es una estructura sin daños en estructura o acabados	Óptimo	0.000%
1.5	Muy Buena: Presenta labores de mantenimiento total o parcial a nivel de acabados como pintura, reparaciones simples en acabados, entre otros relacionados.	Muy bueno	0.032%
2	Bueno: Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.	Bueno	2.520%
2.5	Normal: Una construcción que ha recibido sustituciones parciales en estructuras secundarias, que presentan buen estado.	Intermedio	8.090%
3	Regular: Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples o en estructuras secundarias. Por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, paredes, cubierta, bajantes, ventanería, sistema eléctrico mecánica - cableado eléctrico, tuberías en general, entre otros.	Regular	18.100%
3.5	Deficiente: Una construcción en estado deficiente requiere de muchas reparaciones simples, que determinan deterioro y pueden llevar a que se presenten deterioros que requieran reparaciones importantes. Por ejemplo: Sustituciones parciales en estructuras primarias como cimientos, entre pisos, muros de carga, columnas, vigas, cerchas, entre otros.	Deficiente	33.200%
4	Malo: Una construcción en estado malo es aquella que requiere de alguna reparación importante y de no recibirlas en el corto plazo llevará a que se requiera deterioren otros componentes. Por ejemplo: Sustitución de estructuras primarias entrepisos, muros de carga, columnas, vigas, cerchas, entre otros.	Malo	52.600%

4.5	Muy malo: Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición. Por ejemplo: Sustitución de estructuras primarias y secundarias en casi la totalidad de la edificación	Muy Malo	75.200%
5	Demolición: Es necesario llevar a cabo la destrucción de la construcción	Demolición	100.000%

Elaborado a partir de:

-[Http://www.americabiens.com/avaluos/rosheidecke.html](http://www.americabiens.com/avaluos/rosheidecke.html).

-León Mesa, F. Y., & Silva Baracaldo, Y. (2017). Valor comercial del suelo en inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o cultural en el área urbana de Bogotá DC.

-Manual de valores base unitarios por tipología constructiva 2015 - Mexico.

1.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO



A continuación se relacionan los profesionales que participaron en la elaboración, revisión y aprobación de este FORMATO VIDA ÚTIL DE INMUEBLES

Elaboró:

ASTRID NORMA A. FARFÁN MARTÍNEZ

Profesional Universitario E

Subdirección de Administración Inmobiliaria y de Espacio Público

Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

Revisó:

Subdirección de Administración Inmobiliaria y de Espacio Público

Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

Aprobó:

PEDRO RAMÍREZ JARAMILLO

Subdirector de Administración Inmobiliaria y de Espacio Público

Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público