

408

AVALÚO COMERCIAL URBANO



Tipo de Inmueble: Lote
Dirección: Carrera 80J N° 57H-74 Sur
Barrio: Class
Localidad: Kennedy
Ciudad: Bogotá D.C

SOLICITANTE:
JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO JUDICIAL DE
BOGOTA

ELABORADO POR:

Arquitecto José Vicente Ahumada
R.A.A AVAL 79201596

AVALÚO No. JUN2022_1

Bogotá, D. C., 3 de junio de 2022.

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN BÁSICA	3
2.	INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE.....	3
3.	CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR.....	4
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE TERRENO	5
5.	SERVICIOS PÚBLICOS	6
6.	NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	6
7.	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN	8
8.	METODOLOGÍA UTILIZADA	8
9.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	9
11.	APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA Y JUSTIFICACIÓN DEL VALOR	9
12.	AVALUO COMERCIAL URBANO	13
	IMAGEN SATELITAL LOCALIZACION DEL PREDIO	14
	REGISTRO FOTOGRÁFICO	19
	ESTUDIO DE MERCADO	20

809

1. INFORMACIÓN BÁSICA			
DEPARTAMENTO		Cundinamarca	
CIUDAD		Bogotá, D.C	
DIRECCIÓN		Carrera 80J N° 57H-74 Sur	
BARRIO		Barrio Class Localidad de Kennedy	
TIPO DE AVALÚO	Comercial Urbano.	PROPIETARIO E IDENTIFICACION	JOSE FLAMINIO DIAZ DIAZ MARTINEZ CC 2038826
DESTINACIÓN INMUEBLE	Lote urbanizable no urbanizado	USO ACTUAL	Lote Urbanizable no urbanizado
TIPO INMUEBLE	Lote	FECHA VISITA	20 de mayo de 2022
CONDICION JURIDICA	N.P.H.	UBICACIÓN EN MANZANA	Esquinero
ESTRATO PREDIO	El sector donde se ubica el inmueble está catalogado como estrato dos (2) mediante el decreto 551 del 12 de septiembre de 2019. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.		FECHA INFORME 03 de junio de 2022.
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		- Certificado de tradición y libertad 50S-50S-365743 impreso el 04 de junio de 2022. Boletín catastral	

2. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE					
TITULO DE ADQUISICIÓN:	ESCRITURA 3762	FECHA :	13 de octubre de 1976	NOTARIA:	3 de Bogotá.
MODO DE ADQUISICION			Compraventa		
MATRICULA INMOBILIARIA:			50S-365743		
CÓDIGO HOMOLOGADO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL			AAA0048MXNX		

AFECTACIONES	ANOTACION: Nro. 4 oficio 0137 del 2013-07-16 Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá d. c. especificación: embargo por jurisdicción coactiva de: Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. ANOTACIÓN: NRO 6. oficio 0020-de del 2020-05-12 Fiscalía General de la Nación de Bogotá D. C. embargo en proceso de Fiscalía radicado:110016099068202000051 de: Fiscalía 43 de extinción de dominio
OBSERVACIONES	La anterior información no constituye un estudio jurídico de títulos teniendo en cuenta que no se aportaron los títulos,

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR	
ACTIVIDADES DEL SECTOR	El sector se caracteriza por consolidar la vocación de uso residencial de estrato socioeconómico medio-bajo referido en principalmente en viviendas unifamiliares. Existe también en la zona uso comercial el cual se encuentra principalmente en las edificaciones ubicadas sobre vías principales del barrio como son Avenida Carrera 80F y la Calle 59 Sur
TIPOS DE EDIFICACIÓN	En el sector se encuentran principalmente viviendas unifamiliares con alturas que oscilan entre 1 y 3 pisos, desarrolladas en su gran mayoría por sistema de autoconstrucción. En algunos sectores se esta desarrollando vivienda multifamiliar en alturas hasta de 6 pisos y en conjunto cerrado como la urbanización Roma reservado, Conjunto Shalom.
INFRAESTRUCTURA URBANA	Se trata de un sector consolidado del sur occidental de Bogotá, en el cual se encuentra el parque Clarendia, instituciones educativas como el colegio Distrital Class. Colegio Manuel Cepeda Vargas, Colegio Colsubsidio Chicala entre otros. El sector presenta buenas vías pavimentadas en concreto con sardineles y andenes como la avenida carrera 80 y la calle 59 sur, sin embargo, algunas vías internas del sector presentan mal estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con todos los servicios públicos como energía, alcantarillado, acueducto y gas natural.
VÍAS DE ACCESO, INFLUENCIA Y ESTADO	Las principales vías de acceso al sector son la avenida carrera 80 vía con 2 calzadas con separador y 4 carriles por calzada y la calle 59 sur con 2 calzadas con separador y 3 carriles por calzada, las cuales se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación y mantenimiento.

470

ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA	Según certificado de la secretaria de Planeación Distrital, expedido mediante el aplicativo Sinupot, el sector donde se encuentra el predio objeto de estudio pertenece al estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre del 2019, y es el vigente a la Fecha, en cuanto al predio avaluado cuenta con estratificación asignada 2. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente a inmuebles con destino residencial (Ley 142 de 1994).
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector cuenta con servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, como también servicios públicos complementarios de alumbrado público, recolección de basuras, gas natural, teléfono e internet.
TRANSPORTE PUBLICO	El servicio de transporte público urbano es bueno y se realiza principalmente en buses del sistema masivo SITP, busetas, microbuses y taxis.

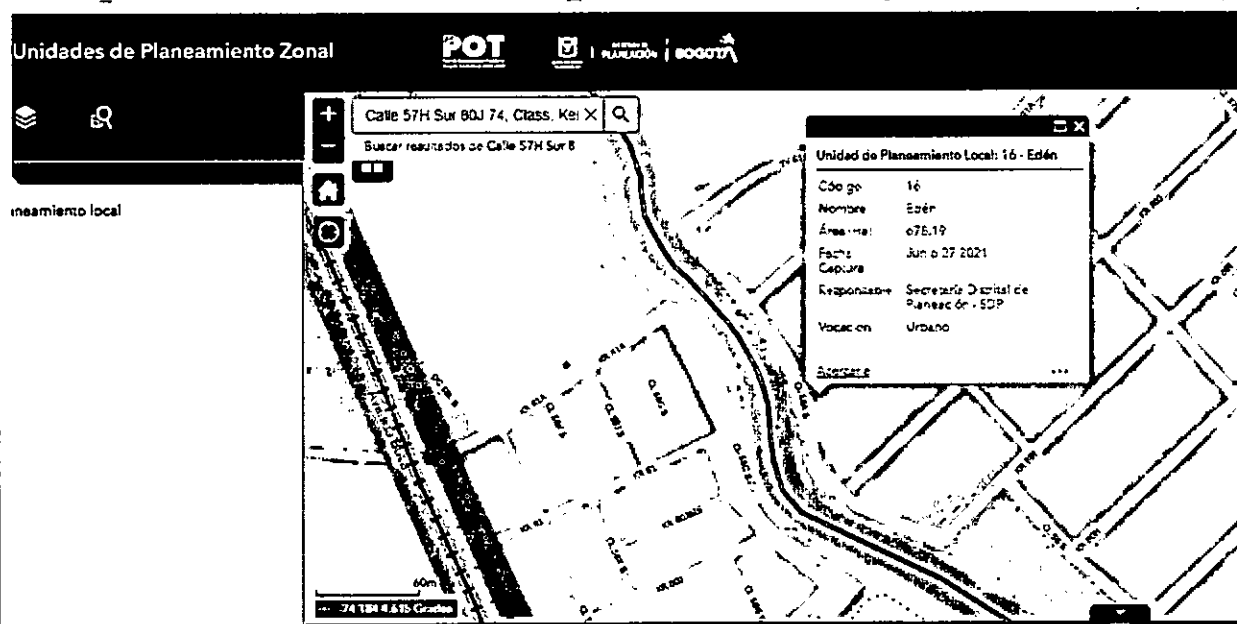
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE TERRENO				
UBICACIÓN	El predio se encuentra ubicado en la esquina de la Calle 58AS con frente sobre la Carrera 80J Latitud: 4°36'46.94"N Longitud: 74°10'51.12"O			
TOPOGRAFIA	lote esquinero, con topografía plana, de forma irregular similar a un trapecio con pendiente inferior al 3%.			
DATOS FISICOS	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	
	Terreno	m²	166,20	
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO	m²	166,20	
	Fuente	Catastro Bogotá- plano de lote		
	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	
	Terreno	m²	166,10	
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO	m²	166,10	
	Fuente	Certificación Unidad Adm Especial de Catastro del 19-06-2008		
	LINDEROS	lote de terreno, distinguido con el # 14 manzana 27 barrio Class, que linda: norte: carrera 89.a sur en 15,00 mts, sur: lote # 12 en 10,50 mts, oriente: lote # 13 en 13,00 libras de anden, occidente: calle 60.a sur, en 14,00 mts, libras de anden.		

5. SERVICIOS PÚBLICOS

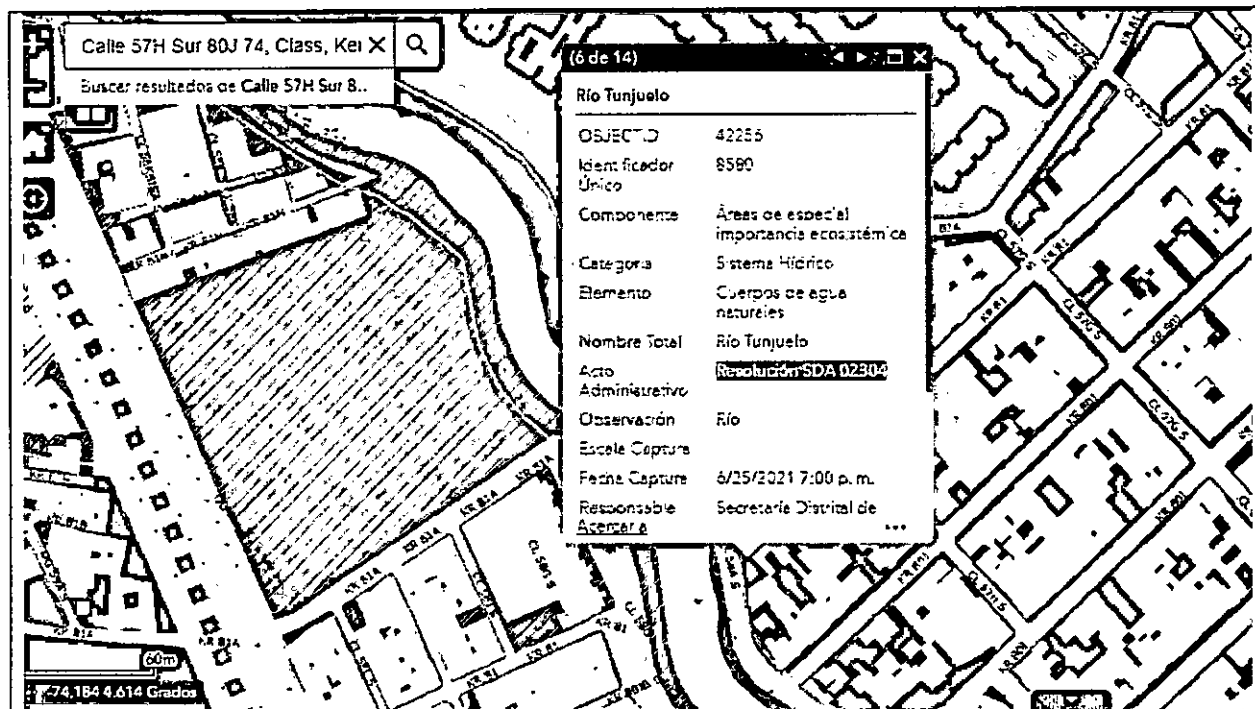
El sector y el inmueble cuenta con fácil conexión a servicios públicos básicos domiciliarios, acueducto, alcantarillado, energía y gas. De igual forma tiene cobertura de servicios públicos complementarios de alumbrado público, alcantarillado de aguas lluvias, recolección de basuras y teléfono

6. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

La reglamentación urbanística general que cubre a la ciudad de Bogotá, D.C. se encuentra contenida en el Decreto distrital 555 de diciembre 29 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá". El inmueble objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo URBANO, formando parte de la Unidad de Planeamiento Local: 16 - Edén, en donde presenta la siguiente zonificación:



Cruzando la localización del predio con la cartografía oficial del Decreto 555 de 2021 y sus planos correspondientes, se determinó que hace parte del sistema de áreas protegidas del Distrito al estar dentro de componentes de la Estructura Ecológica Principal como se observa en el plano.



RESOLUCIÓN 2304 DE 2019

Por medio de la cual se aprueba la modificación del curso del Río Tunjuelo, se delimita su corredor ecológico de ronda y se toman otras determinaciones

Artículo 58. Componente de áreas de especial importancia ecosistémica. contribuyen a la regulación del ciclo hidrológico a través de la conservación de los depósitos y flujos naturales del agua superficial y subterránea. En este componente se ubican las categorías de páramo y el sistema hídrico que incluyen el Complejo de Páramos Cruz Verde - Sumapaz y los cuerpos hídricos naturales y artificiales. ecosistemas,

Artículo 60. Sistema hídrico. El sistema hídrico del Distrito Capital es una categoría del componente de áreas de especial importancia ecosistémica de la Estructura Ecológica Principal, el cual está compuesto por los cuerpos y corrientes hídricas naturales y artificiales y sus áreas de ronda, los cuales son:

Nacimientos de agua y sus rondas hídricas.

Ríos y quebradas y sus rondas hídricas.

Lagos y lagunas.

Humedales y sus rondas hídricas.

Áreas de recarga de acuíferos.

Cuerpos hídricos naturales canalizados y sus rondas hídricas.

Canales artificiales.

Embalses.

Vallados.

Parágrafo. Para el desarrollo de los usos dentro del sistema hídrico se deberá observar lo establecido en los actos administrativos de reglamentación de corrientes hídricas que adopten las autoridades ambientales competentes.

Parágrafo 1. El régimen de usos para las zonas que componen los cuerpos hídricos naturales, salvo para las áreas de recarga de acuíferos, es el siguiente:

1. Cuerpos hídricos naturales - Faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente:			
Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas.	Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo.	Restauración: Obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados

		Sostenible: Actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.	
2. Cuerpos hídricos naturales - Área de protección o conservación aferente:			
Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas y rehabilitación de ecosistemas.	Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo.	Restauración: Medidas estructurales de reducción del riesgo y obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales Sostenible: Actividad de contemplación, observación y conservación, actividades recreativas, ecoturismo, agricultura urbana y periurbana y aprovechamiento de frutos secundarios del bosque y actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN	El inmueble actualmente no cuenta con construcción sin embargo cabe anotar que el predio contaba con una construcción que fue demolida.

8. METODOLOGÍA UTILIZADA
En la realización de este avalúo se aplicaron las metodologías valuatorias legalmente establecidas en Colombia, las cuales se encuentran definidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la resolución 620 de septiembre 23 de 2008, reglamentaria de decreto 1420 de julio 24 de 1998, el cual a su vez es reglamentario de la Ley 388 de 1997. MÉTODO COMPARACIÓN 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.

912

Nota: Se aclara que dadas las características normativas del predio donde parte de su área se encuentra dentro del suelo catalogado como ZMPA, no existen ofertas comparables, por lo que el estudio realizado para la determinación del valor de esta área del predio, se enfoca a la renta absoluta urbana, por ser un suelo protegido.

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de 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

9. CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto local, zonal y metropolitano, teniendo en cuenta factores de acceso, localización, entorno inmediato y secundario, entre otros.

Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial de los inmuebles; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

Se tiene en cuenta que la normatividad vigente para el predio es altamente restrictiva para desarrollo de usos urbanos, el predio cuenta con normativa de suelo protegido; donde en este último únicamente se pueden desarrollar usos de preservación.

Para la determinación del valor se consideró importante la ubicación que presenta el predio, ya que se encuentra dentro del suelo urbano.

Adicionalmente a las condiciones propias del inmueble, se evaluaron factores exógenos que inciden indirectamente en la determinación del valor; como son distancia a centros de atracción, estado y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización entre otras.

Conforme a lo descrito en el artículo No. 13 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, el presente informe de avalúo fue realizado con los insumos investigados y adquiridos por el perito.

11. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA Y JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA:

MÉTODO COMPARATIVO (Suelo en ZMPA)

Cabe aclarar que la franja objeto de avalúo se encuentra afectada por encontrarse en el área de especial importancia ecosistémica correspondiente al RIO TUNJUELO, y que lo constituye como Suelo de Protección, lo cual imposibilita realizar comparaciones directas de mercado por la inexistencia de oferta y demanda de este tipo de inmuebles, razón por la cual, para la determinación del valor del área de terreno requerida por medio del método

de comparación o de mercado, se debe enlazar el presente documento a la renta absoluta urbana y en conclusión se inicia el análisis basado en tierras rurales con vocación agropecuaria en sectores adyacentes a la ciudad.

De acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, la totalidad del área de terreno del predio objeto de valoración se encuentra ubicado en una zona que pertenece al sistema hídrico según resolución 2304 de la secretaria de Ambiente; esta condición limita totalmente las expectativas del desarrollo del lote, dejándolo por fuera del mercado inmobiliario para desarrollos de todo tipo de uso como vivienda, industria, comercial e institucional entre otros, razón por la cual no se puede comparar de manera directa con este tipo de inmuebles.

Bajo esta perspectiva se considera que ante la inexistencia de información de mercado comparable y teniendo en cuenta las consideraciones económicas analizadas, el valor más cercano correspondería al de los terrenos rurales aledaños con usos agrícolas, sin ninguna expectativa de futuros desarrollos en usos urbanos.

La teoría de la renta del suelo urbano, señala que el valor de este tipo de predios con restricción de explotación económica se refiere únicamente a la renta absoluta, por el simple hecho de ubicarse dentro del perímetro urbano de la ciudad y poseer un título de propiedad oponible a terceros dentro del área urbana, lo que garantiza la infraestructura de servicios y el derecho de propiedad y en consecuencia dado que en el área rural no se garantiza infraestructura para usos urbanos, la renta absoluta urbana es al menos la renta total rural para predios agropecuarios en sectores adyacentes al perímetro urbano.

Lo anterior señala que el valor de predios con limitaciones de explotación o desarrollo debe ser al menos el valor rural agropecuario adyacente al perímetro urbano, sin embargo, estos suelos en algunos casos presentan obras de urbanismo y en consecuencia dicho valor debe ser tenido en cuenta dentro del valor del suelo, dado que el urbanismo no es más que una inversión que se han incorporado en éste; en el caso particular este valor debe ser tenido en cuenta.

En conclusión el valor unitario de terreno objeto de valoración, teniendo en cuenta su localización dentro de la Estructura Ecológica Principal, es equivalente al valor unitario producto de la renta absoluta urbana, más el valor unitario de las obras de urbanismo ejecutadas en el sector donde el terreno se encuentre ubicado, razón por la cual el análisis económico se enfocará en determinar el valor del suelo rural más cercano, adyacente al sector de localización del inmueble de valoración, así como a la determinación del valor correspondiente a los costos de urbanismo del sector de localización.

Para determinar el valor unitario por metro cuadrado de terreno se analizaron 8 datos de mercado, correspondientes a inmuebles rurales que de acuerdo con la teoría de la renta se establece un escenario que permite determinar el valor del suelo en ZMPA, para el predio objeto de estudio, los datos de mercado se presentan a continuación:

413

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO		NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA EN m ²	V/m ²		
1	FINCA	TENA CUNDI	\$ 850.000.000,00	5,8%	\$ 800.000.000,00	13000	\$ 59.815,38	https://www.fincasit.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-catalamonte/otros-municipios/6813877	
2	FINCA	COTA-SIBERIA	\$ 5.250.000.000,00	4,8%	\$ 5.000.000.000,00	96000	\$ 52.083,33	https://www.fincasit.com.co/inmueble/finca-en-venta/cota-siberia/tergo/73164220	
3	FINCA	VEREDA LAGUNETA-TENA	\$ 100.000.000,00	10,0%	\$ 90.000.000,00	1836	\$ 49.019,61	https://www.fincasit.com.co/inmueble/finca-en-venta/tena-cundi-vereda-laguneta/otros-municipios/4438434	JANET SALGADO-3132239025
4	FINCA DE 6 LOTES DE 5 Fg CAJ	EN GUASCA A 45 KM DE BOGOTÁ	\$ 10.500.000.000,00	4,8%	\$ 10.000.000.000,00	208000	\$ 48.076,92	https://vermascas.com/propiedad/6476916-finca-masca	
5	FINCA	VEREA EL HATO- LA CALERA	\$ 2.800.000.000,00	3,8%	\$ 2.700.000.000,00	47000	\$ 50.706,38	https://www.fincasit.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-el-hato-la-calera/3654219	
6	FINCA	CACIQUE FUNZA	\$ 25.600.000.000,00	3,1%	\$ 24.800.000.000,00	406000	\$ 60.540,68	https://www.fincasit.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-el-cacique/funza/7013347	
7	FINCA	VEREDA BOBACE-BOJACA	\$ 650.000.000,00	4,6%	\$ 620.000.000,00	13500	\$ 44.814,81	https://www.fincasit.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-bobace-bojaca/6741372	
8	FINCA	VEREDA PUEBLO VIEJO VIA ZIPACON FACATATIVA	\$ 3.980.000.000,00	2,0%	\$ 3.900.000.000,00	83200	\$ 42.787,81	https://www.fincasit.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-pueblo-viejo/otros-municipios/5355712	

DEPURACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO: A continuación, se presentan la depuración de los datos obtenidos, la cual consiste en descontar al valor total del predio los valores de las construcciones y/o mejoras según el caso, con el fin de obtener el valor unitario de terreno para cada oferta:

DEPURACION DE OFERTAS							
No.	LOCALIZACION	VRL OFERTA	% Neg.	VRL NEGOCIADO	CONSTRUCCIONES + ANEXOS	TERRENO	
						Area (M2)	VR (\$ / M2)
2	COTA-SIBERIA	\$ 5.250.000.000,00	5%	\$ 5.000.000.000,00		96.000,00	\$ 52.083,33
3	VEREDA LAGUNETA-TENA	\$ 100.000.000,00	10%	\$ 90.000.000,00	\$	1.836,00	\$ 49.019,61
4	EN GUASCA A 45 KM DE BOGOTÁ	\$ 10.500.000.000,00	5%	\$ 10.000.000.000,00		208.000,00	\$ 48.076,92
5	VEREA EL HATO- LA CALERA	\$ 2.800.000.000,00	4%	\$ 2.700.000.000,00	\$ 316.800.000,00	47.000,00	\$ 50.706,38
7	VEREDA BOBACE-BOJACA	\$ 650.000.000,00	5%	\$ 620.000.000,00	\$ 15.000.000,00	13.500,00	\$ 44.814,81
8	VEREDA PUEBLO VIEJO VIA ZIPACON FACATATIVA	\$ 3.980.000.000,00	2%	\$ 3.900.000.000,00	\$ 340.054.000,00	83.200,00	\$ 42.787,81

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO:

OFERTA 2	\$ 52.083,33
OFERTA 3	\$ 49.019,61
OFERTA 4	\$ 48.076,92
OFERTA 5	\$ 50.706,38
OFERTA 7	\$ 44.814,81
OFERTA 8	\$ 42.787,81
PROMEDIO	\$ 47.914,81
DESVIACION ESTANDAR	\$ 3.530,22
COEFICIENTE DE VARIACION	7,4%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-0,47
LIMITE SUPERIOR	\$ 51.445,04
LIMITE INFERIOR	\$ 44.384,59
VALOR ADOPTADO	\$ 47.900,00

Realizado el análisis estadístico a los datos de mercado obtenidos, se obtuvo una tendencia de valor confiable, dada por el coeficiente de variación resultante, el cual, al medir la

dispersión de los datos con respecto al promedio fue igual a 7.4%, siguiendo lo establecido en el art. 11 de la Resolución 620 de 2008

COSTOS DE URBANISMO:

El Decreto 490 del 05 de Noviembre de 2014 estableció que los costos de urbanismo por m² de área útil urbanizable es de \$104.339, 00 para ese año, valor que incluye, construcción de vías, andenes, redes locales de servicios públicos (energía-acueducto-alcantarillado y gas), etc, valor que se actualizará con el IPC anualmente como lo establece dicho decreto y que rige para el Distrito Especial de Bogotá

VALOR DEL URBANISMO DECRETO 490 DE 2014- BOGOTÁ			
AÑO	IPC	FACTOR	VALOR
2014	3,66	1,0366	\$ 104.339,00
2015	6,77	1,0677	\$ 111.402,75
2016	5,75	1,0575	\$ 117.808,41
2017	4,09	1,0409	\$ 122.626,77
2018	3,18	1,0318	\$ 126.526,30
2019	3,8	1,03	\$ 130.322,09
2020	1,61	1,0161	\$ 132.420,28
2021	5,62	1,0562	\$ 139.862,30
2022 (Corrido del año)	5,66	1,0566	\$ 147.778,50

Se determina un valor de urbanismos de \$147.778,50 por m².

Una vez determinado el valor del suelo rural, así como los costos de urbanismo, se calcula el valor de la renta absoluta urbana, obteniendo que para el inmueble en estudio se presenta un valor total de \$ 195.678.50 por metro cuadrado, valor que se multiplica por el área requerida ubicada en ZMPA del terreno en estudio para la obtención del avalúo

414

12. AVALÚO COMERCIAL URBANO

Dirección		KR 80J No. 57 H - 74 sur	
Municipio	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca
Localidad	Kennedy	Barrio	Class
Matrícula inmobiliaria	50S-365743	Fecha informe	3 de junio de 2022

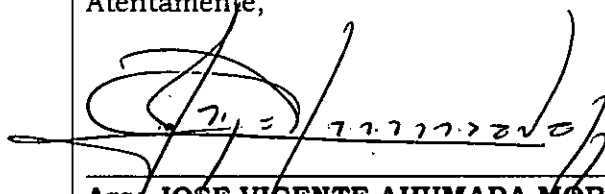
De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico y con el artículo 2.2.2.3.18 del Decreto 1170 de 28 de mayo de 2015, expedido por el DANE, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO + URBANISMO	M2	166,10	\$ 195.678,50	\$ 32.502.198,85
TOTAL TERRENO				\$ 32.502.198,85
TOTAL AVALUO				\$ 32.502.199,00

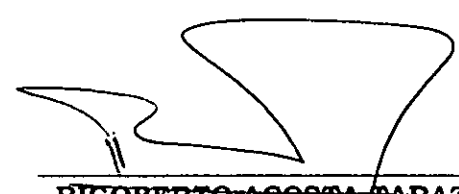
SON: TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL CIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.

Bogotá, D.C., 3 de junio de 2022.

Atentamente,



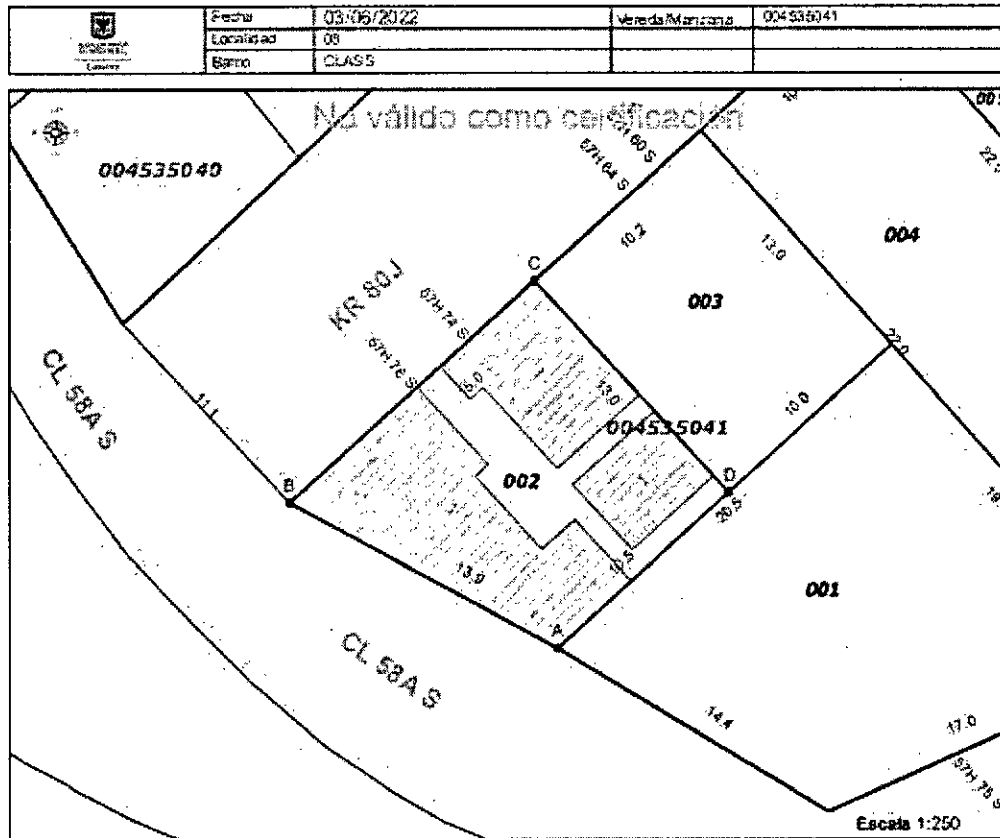
Arg. JOSE VICENTE AHUMADA MORENO
Perito Avaluador
RAA AVAL 79.201.596



RIGOBERTO ACOSTA PARAZONA
C.C # 79.301.207 de Bogota
T.P # 62659-T

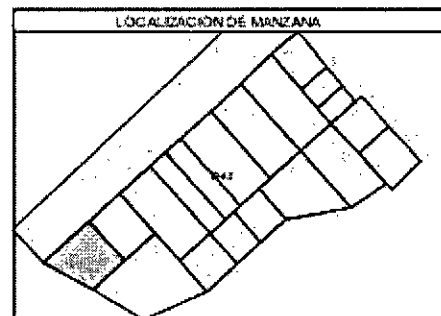
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A. AVAL 79.201.596

PLANO DE LOTE



DADOS DO LOTE	
Código do setor	9045 JRM 1002
Área do Terreno	166,2
Área construída	129,8

LINDEROS DE TERRENO			
De	A	Dist. m.	Lindero (Paisa Dominicana)
A	B	12.4	CL 584.5
B	C	16	NR 811
C	D	19	NR 811 576.5
D	A	11.5	NR 811 104 75.5
A	B	12.4	CL 584.5
B	C	16	NR 811
C	D	19	NR 811 576.5
D	A	11.5	NR 811 104 75.5
A	B	12.4	CL 584.5
B	C	16	NR 811
C	D	19	NR 811 576.5
D	A	11.5	NR 811 104 75.5
A	B	12.4	CL 584.5
B	C	16	NR 811
C	D	19	NR 811 576.5
D	A	11.5	NR 811 104 75.5
A	B	12.4	CL 584.5
B	C	16	NR 811
C	D	19	NR 811 576.5
D	A	11.5	NR 811 104 75.5

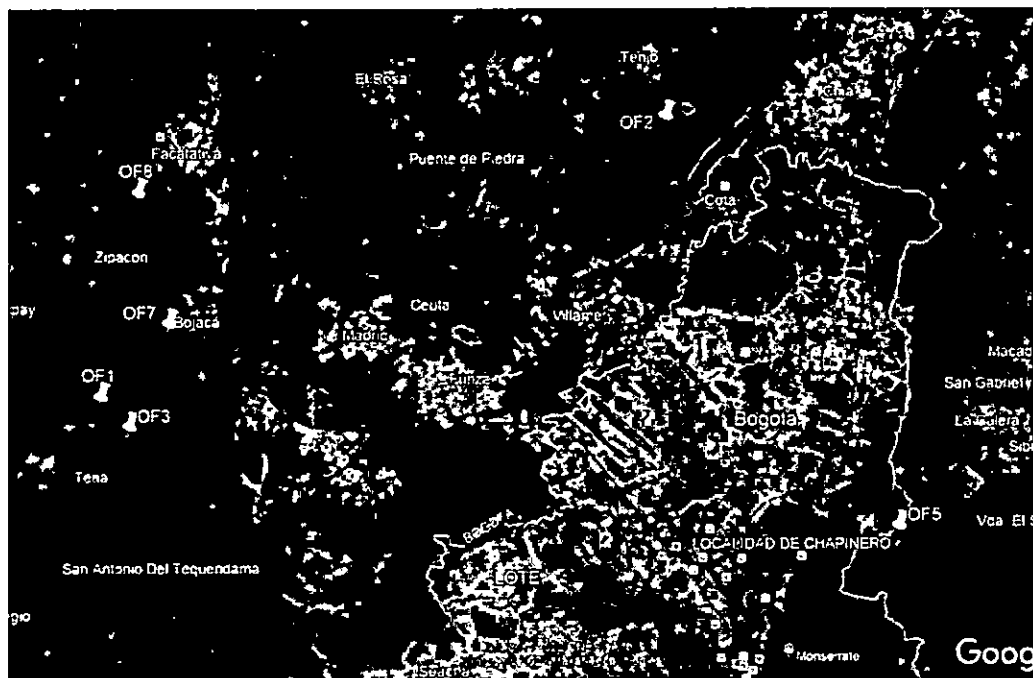


CONVENCIONES			
Manzanas		Construcciones	
	Manzanas:		Construcciones:
	Loteo		Algaraba
	NFI		Cercos y Cercenas
	PH		

Sistema de Computação: IBM 6300 e 6300B
 Placa mãe: IBM 6300B
 Placa de vídeo: IBM 6300B
 Placa de áudio: IBM 6300B
 Placa de rede: IBM 6300B

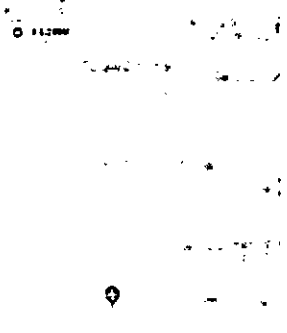
[illegible]

Fuente: Catastro Distrital



Fuente: Google Earth - Relación de ofertas y predio Carrera 80J # 57H-74 Sur

ANEXO FOTOGRAFICO OFERTAS INMOBILIARIAS	
OFERTA 1	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-catalamonte/otros-municipios/6833877

 Resumen del terreno 15.000 m² 5.380.000.000	
OFERTA 2	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-venta/cota-siberia/tenjo/7164220
 Resumen del terreno 15.000 m² 5.380.000.000 4438434	
OFERTA 3	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-venta/tena-cund--vereda-laguneta/otros-municipios/4438434
ANEXO FOTOGRAFICO OFERTAS INMOBILIARIAS	
 Resumen del terreno 15.000 m² 5.380.000.000 4438434	https://ventacasas.co/propiedad/6476916 finca-guasca Venta de conjunto de fincas ubicadas en Guasca, Cundinamarca. Son un conjunto de 6 fincas agrupadas en una, cada una tiene un lago. Ubicada privilegiadamente a solo 45 kms de Bogotá en carretera pavimentada, se puede entrar por la calera o por Sopo. A solo 25 minutos de la cabaña Alpina. El area es 32,5 fanegadas planas con abundante agua, vista hacia Guasca y guatavita. Cada finca tiene acceso y documentación por independiente. Nueva portería con puerta de acceso eléctrica. Son 6 lotes de a cinco fanegadas cada uno. Cada lote cuesta 1,750,000 millone se puede vender por lotes de 5 fanegadas cada uno vr lote 1.750. millones cada fanegada sale a 350 millones x 32.5 fanegadas total finca 11.375. millones Optima para el cultivo de Cannabis. arandanos. flores entre otras. Es posible colocar invernaderos en las fincas

417

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
VISTA ENTORNO	VISTA DEL PREDIO
	
VIA CARRERA 80 J	VIA CALLE 58 A SUR



P22 de Vigencia: 01/02/2015



Corporación Autoregulatoria Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 909795614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE VICENTE AHUMADA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79301596, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79201596.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE VICENTE AHUMADA MORENO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance:

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción:
13 Feb 2017

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance:

- Terrenos rurales como sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, corrales, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, puentes, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción:
18 Jul 2018

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance:

- Bienes ambientales, Minos, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Daños ambientales

Fecha de inscripción:
19 Jul 2018

Regimen:
Regimen Académico

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A. AVAL 79.201.596



PIN de Validación: 81960a5d



PIN DE VALIDACIÓN

81960a5d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), a los dos (02) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

49



PIN de validación y autenticación



Registro Abierto de Avaluadores



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerados anteriores

Fecha de corte: 19 Jul 2015

Regimen: Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Doño moral, Servidumbres, Derechos hereditarios y legítimos, Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de corte: 19 Jul 2015

Regimen: Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 13A # 28-28 OFICINA 227
Teléfono: 3305656430
Correo Electrónico: jvam59@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad la Gran Colombia.
Especialista en Avalúes - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSÉ VICENTE AMUMADA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79201596. El(la) señor(a) JOSÉ VICENTE AMUMADA MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que repone la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Página 2 de 3

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 09/08/2022

Hora: 09:41 PM

No. Consulta: 323820079

N° Matricula Inmobiliaria: SOS-365743

Referencia Catastral: AAA0048MXNX

Departamento: BOGOTÁ D.C.

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: BOGOTÁ D. C.

Cédula Catastral: AAA0048MXNX

Vereda: BOGOTÁ D. C.

Número:

Dirección Actual del Inmueble: KR 60J 57H 74 SUR (DIRECCIÓN CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:
BARRIO CLAS

Determinación:

Destinación económica:

Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 03/01/1977

Tipo de Instrumento: HOJAS DE CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 20/12/1976

Estado Folio: ACTIVO

Matricula(s) Matriz:
SOS-200062

Matricula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: SIN INFORMACIÓN

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN

DESCRIPCIÓN

FECHA

DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
2038926	CÉDULA CIUDADANÍA	JOSÉ FLAMINIO DÍAZ DÍAZ	

420

Complementaciones

COMPLEMENTACION DE LA MATRÍCULA NÚMERO 20.982 QUE LA CONGREGACIÓN DE MISIONEROS HUOS DEL INMOBILIARIO OBRERAZON DE MARIA PROVIDENCIA CLARETIANA ORIENTAL DE COLOMBIA PACHES CLARETIANOS ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A ANTONIO MARIACAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NÚMERO XXX 651 DE NOVIEMBRE 10 DE 1921 DE LA NOTARIA DE BOGOTÁ.

Cabida y Linderos

LOTE DE TERRENO, DISTINGUIDO CON EL N.º 14 MANZANA 27 BARRIO CLAS. QUE LINDA: NORTE: CARTELA, EDA SUR EN 15.00 MTS, SUR: LOTE N.º 12 EN 10.50 MTS, ORIENTE: LOTE N.º 13 EN 10.00 MTS DE ANDEN, OCCIDENTE: CALLE 80A SUR EN 14.00 MTS, LIBRES DE ANDEN: —.

Linderos Técnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno: Hectareas: Metros: Area Construida: Area Privada: Metros: Centímetros: Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACION	NÚMERO DE CORRECCION	RADICACION DE ANOTACION	FECHA DE SALVEDAD	RADICACION DE SALVEDAD	DESCRIPCION SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		18/03/2007	02/07/2008	SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.P. SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D. SEGUN RES. NO. 0150 DE 2007 POR FERIA POR ESSENTIAL Y RES. NO. 0006 DE 1998 POR LA S.A.H.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGIN	CICLO
IMPORTANTE Tenga en cuenta que el testador puede legar un predio que no tiene objeto de venta(s) parcelada y tiene múltiples propietarios, el resultado de la notaría reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcelal. En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.				

41

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 03/06/2022
 Hora: 09:43 PM
 No. Consulta: 321820721
 No. Matricula Inmobiliaria: 505-365743
 Referencia Catastral: AAA004BMXNX

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Articul			
Lista			
	ANOTACION: Nro 1 Fecha: 20-12-1976 Radicación: 76-98800 Doc: ESCRITURA 3762 del 1976-10-13 00:00:00 NOTARIA 3 de BOGOTA VALOR ACTO: \$2.473 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto) DE: CONGREGACION DE MISIONERS HIJOS DEL SAGRADO CORAZON DE MARIA A: DIAZ DIAZ JOSE FLAMINIO CC-2035826 X		
	ANOTACION: Nro 2 Fecha: 14-02-2008 Radicación: 2008-14835 Doc: OFICIO 468 del 2008-02-07 00:00:00 ACUEDUCTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO OFICIO # 25206-2005-126 DEL 14-12-07 (OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto) DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA E.S.P. A: DIAZ DIAZ JOSE FLAMINIO CC 2035826 X		
	ANOTACION: Nro 3 Fecha: 10-08-2012 Radicación: 2012-75445 Doc: OFICIO 0521 del 2012-03-07 00:00:00 JUZGADO 021 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 0419 DEMANDA POR EXPROPIACION REF 110013-103021120090071700 (DEMANDA POR EXPROPIACION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto) DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA E.S.P. A: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE FLAMINIO DIAZ DIAZ		
	ANOTACION: Nro 4 Fecha: 17-07-2013 Radicación: 2013-67827 Doc: OFICIO 0137 del 2013-07-16 00:00:00 EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILL de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA (EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto) DE: ACUEDUCTO AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA A: DIAZ DIAZ JOSE FLAMINIO CC 2035826 X		

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 23-05-2020 Radicación: 2020-19883
Dec: OFICIO 0020-DEEDD del 2020-05-12 00:00:00 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 04035 SUSPENSIÓN DEL PODER DIsPOSITIVO RADICADO: 110016099058202000051 (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCALIA 43 DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 23-05-2020 Radicación: 2020-19883
Dec: OFICIO 0020-DEEDD del 2020-05-12 00:00:00 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0438 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA RADICADO: 110016099058202000051 (EMBARGO EN PROCESO FISCALIA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCALIA 43 DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 07-07-2021 Radicación: 2021-36324
Dec: RESOLUCIÓN 1653 del 2020-12-28 00:00:00 SOCIEDAD ACTIVOS ESPECIALES - SAE de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0509 DEPÓSITO PROVISIONAL (DEPÓSITO PROVISIONAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES
A: D.C. INMOBILIARIAS S.A.S. NIT. 909371104