

498

AVALÚO COMERCIAL

Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Bogotá – Colombia.



Solicitante: Juzgado Cuarenta y Nueve Civil Del
Circuito de Bogotá.

Fecha de Avalúo: Mayo 29 de 2.023

Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero



499

Contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL	6
2. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	7
3. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME	7
4. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	8
5. OTRAS CONSIDERACIONES.....	9
6. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	10
7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO	11
8. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	12
9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	16
10. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	25
11. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	28
12. CONSIDERACIONES ESPECIALES DEL PREDIO	30
13. METODOLOGÍA VALUATORIA	31
14. AVALÚO COMERCIAL.....	37



Bogotá D.C.



Ilustración 1 - Localización General	13
Ilustración 2 - Vías del Sector.....	15
Ilustración 3 – Tratamientos urbanísticos.	24
Ilustración 4 – Áreas de actividad.....	24
Ilustración 5 – Edificabilidad.....	25
Ilustración 6 - Plano de ubicación específica del inmueble.....	26
Ilustración 7- Foto de Fachada.....	28
Ilustración 8 –Georreferenciación ofertas.....	34

Tabla 1 - Coordenadas Geográficas de Localización del Edificio.	27
Tabla 2 - Área de Terreno	27
Tabla 3- Descripciones de la Construcción Especifica.	28
Tabla 4 – Descripciones de la Construcción General.....	29
Tabla 5 – Estudio de Mercado -Predios Rurales Productores.....	33
Tabla 6 – Análisis Estadístico.	35
Tabla 7 – Ponderación de Urbanismo.....	35
Tabla 8 – Aplicación del Urbanismo según el nivel de pendiente del terreno.	36
Tabla 9 – Valor Concluido.	36

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero

**INFORMACIÓN AVALUADOR Y EQUIPO DEL PERITAZGO**

AVALUADOR	Cristhian Camilo Montilla Reyes
PROFESIONAL DE APOYO	Heidy Tatiana Sabogal Gómez.
DIRECCIÓN	Calle 141 46 – 34 Ap 507
NO. DE TELÉFONO	6016755560
NO. DE CELULAR	3166267512 - 3167261744

INFORMACIÓN DEL AVALUADOR
CRISTHIAN CAMILO MONTILLA REYES

IDENTIFICACIÓN	C.C. 80161739
PROFESIÓN	Ingeniero Catastral y Geodesta. Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
ESTUDIOS ADICIONALES	Especialista en Geomática. Universidad Militar Nueva Granada. Especialista en Avalúos. Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
CERTIFICACIONES QUE RESPALDAN LA LABOR	El avaluador se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) con el número de avaluador AVAL-80161739, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 1673 de 2.013. Matricula Profesional No 091036-0524716 Consejo Nacional de Ingeniería COPNIA Socio de Numero de Sociedad Colombiana de Ingenieros SCI.
PUBLICACIONES REALIZADAS	El Avaluador no cuenta con publicaciones.
PROFESIONALES AUXILIARES	Heidy Tatiana Sabogal Gómez. Ingeniera Catastral y Geodesta.

Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero



502

DICTÁMENES PERICIALES PREVIOS A CARGO DEL AVALUADOR

Juzgado o Despacho	Nombre de las Partes	Objeto	Fecha
Juzgado 40 del Circuito Civil de Bogotá.	DEMANDANTE: BLANCA URIBE DE MESA. ACTA DEL DIA 31 DE ENERO DE 2023.	PROCESO DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. RADICADO NUMERO: 11001310304020200031200	Marzo de 2.023
Juzgado 03 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.	DEMANDANTE: Hernando Gómez Ortiz DEMANDADO: Javier Augusto Remicio Mesa Y Gestiones FINANCIERAS S.A.	Proceso de Pertenencia Vehículo de Servicio Publico tipo Taxi de Placas VDL534	Febrero de 2.023
Juzgado 02 Civil de Oralidad del Circuito de Bogotá D.C.	DEMANDANTE: Héctor Leonel Ocampo Aristizábal. DEMANDADO: Personas Indeterminadas	Proceso Declarativo Verbal de Pertenencia.	Octubre de 2.019
Cámara de Comercio de Bogotá – Tribunal de Arbitramento.	Vivarco S.S. y CMS + GMP Asociados S.A.S. y Francisco Antonio Hennessey	Dictamen pericial con el objeto de contradecir el dictamen pericial rendido por Trígono y aportado con la reforma de la demanda de reconvención.	Agosto de 2.018
Cámara de Comercio de Bogotá – Tribunal de Arbitramento.	RESPUESTAS A TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO PROCESO No 4918-2018	Dictamen pericial con base a cuestionario específico suministrado.	Julio de 2.018

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



503

CERTIFICACIÓN DE INHABILIDADES

El Avaluador NO se encuentran inhabilitados bajo ninguna de las contravenciones estipuladas en el artículo 50 de la Ley 1564 de 2.012 "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".

DECLARACIÓN PROFESIONAL

Declaro que rindo bajo la gravedad de juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares respecto de aquellos que se utiliza en el ejercicio regular de la profesión correspondiente al cumplimiento de la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Decreto 1420 de 1998, Resolución 898 de 2.014 y la Resolución 1044 de 2.014

CRISTHIAN CAMILO MONTILLA REYES

C.C. 80161739 de Bogotá



Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero



504

1. INFORMACIÓN GENERAL

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuator, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

1.1 ENCARGO VALUATORIO	Elaboración del avalúo comercial bajo las condiciones normativas específicas del predio.
1.2 SOLICITANTES	Juzgado Cuarenta y Nueve Civil Del Circuito de Bogotá.
1.3 IDENTIFICACIÓN DE LOS SOLICITANTES	Información No suministrada.
1.4 PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo Comercial
1.5 AVALUADOR ENCARGADO	Ing. Cristhian Camilo Montilla Reyes
1.6 PROFESIÓN E IDONEIDAD DEL AVALUADOR	Ingeniero Catastral y Geodesta. Universidad Distrital Francisco José de Caldas Especialista en Geomática. Universidad Militar Nueva Granada. Especialista en avalúos. Universidad Distrital Francisco José de caldas.
1.7 CREDENCIALES DE AVALUADOR.	- Matricula Profesional No 091036-0524716 CND, Consejo Profesional Nacional de Ingeniería COPNIA. - Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-80161739. - Socio de número de Sociedad Colombiana de Ingenieros. SCI.

Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero



505

1.8 FECHA DE LA VISITA Mayo 17 de 2.023

1.9 FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME Mayo 29 de 2.023

1.10 FECHA DE APLICACIÓN DEL AVALÚO Mayo 30 de 2.023

1.11 VIGENCIA DEL AVALÚO Mayo 30 de 2.024

1.12 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Folio de Matricula Inmobiliaria No 50S-40331409, impreso el dieciséis (16) de mayo (05) de dos mil veintitrés (2.023).
- Solicitud concepto de uso del suelo a secretaria Distrital de Planeación.

2. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

Para la determinación del valor razonable de cada predio, se proponen los siguientes métodos:

Método Comparativo 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 se deben clasificar, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

3. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia de este, las cifras de valuación, nombre, y afiliaciones profesionales del avaluador, sin consentimiento escrito de la misma.

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



4. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador logró constatar.
- El evaluador no tiene interés particular en el bien inmueble objeto de estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión conforme sustenta con el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., dentro del periodo de transición de registro ante el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., de acuerdo con la Ley 1673 de 2013 y Decreto Reglamentario 556 de 2014 y Posteriormente como profesional y especialista en la rama de la valoración de activos, dentro de los que se encuentran bienes inmuebles, y cumple con la categoría de evaluador para dar alcance al encargo solicitado.
- El evaluador ha realizado una visita al bien inmueble objeto de valuación.
- El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza jurídica que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada, el título legal de la misma o la procedencia de los dineros con los cuales fue adquirido el bien inmueble.
- El evaluador guarda estricta confidencialidad de la información, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Lilliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero



50X

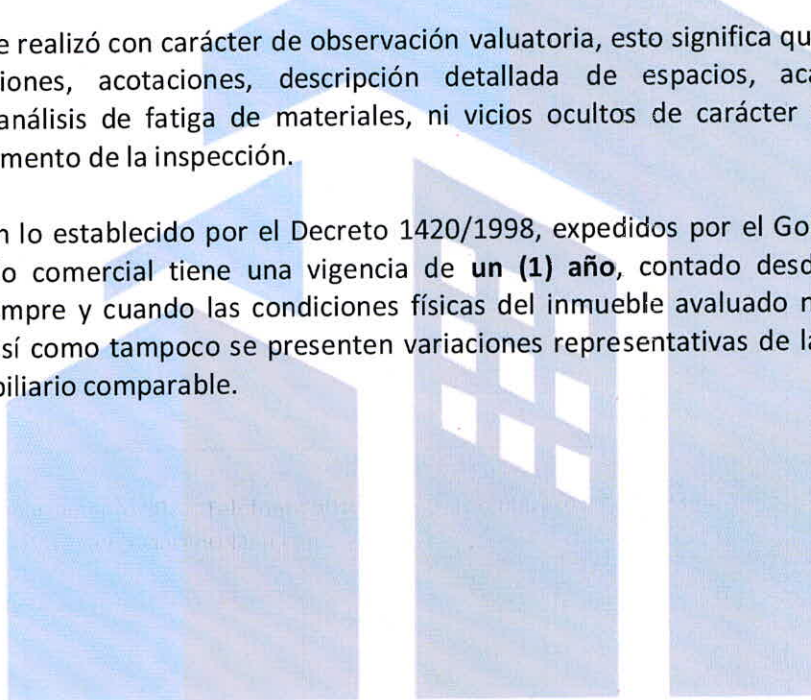
5. OTRAS CONSIDERACIONES

El presente avalúo corresponde al **“VALOR RAZONABLE”** del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, el evaluador desecha evaluar tales criterios en el análisis, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La inspección se realizó con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existente al momento de la inspección.

De acuerdo con lo establecido por el Decreto 1420/1998, expedidos por el Gobierno nacional el presente avalúo comercial tiene una vigencia de **un (1) año**, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero



6. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

6.1 TIPO DE INMUEBLE:	Lote de Terreno en suelo protegido.
6.2 DESTINO ECONÓMICO:	No Urbanizable – Suelo Protegido.
6.3 DIRECCIÓN:	Carrera 13B Este # 78-28 Sur (KR 13B ESTE 78 28 SUR).
6.4 NOMBRE DEL EDIFICIO	No Aplica.
6.5 MATRICULA INMOBILIARIA:	50S-40331409.
6.6 CHIP:	AAA01700NTD.
6.7 BARRIO:	Doña Liliana.
6.8 LOCALIDAD:	Usme.
6.9 DEPARTAMENTO:	Bogotá D.C.
6.10 CIUDAD:	Bogotá.
6.11 PAÍS:	Colombia.

TELÉFONO 011- 6016755560 – Celulares: 3166267512 – 3167261744
E-mail: cristhian.montilla@gmail.com – gerencia@urplann.com

Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero



509

7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO

7.1 NOMBRE PROPIETARIO

Carmen Rosa Gallo Gallo.

José Odilio Martin.

Nota: el nombre del propietario José Odilio Martin aparece en la anotación No 001 del folio de matricula inmobiliaria del predio objeto de avalúo, sin embargo el nombre que aparece en las bases de datos abiertas con el número de identificación es **JOSÉ ODILIO MARTÍNEZ AMAYA**. Se sugiere realizar la corrección sobre el nombre del propietario en los documentos asociados al inmueble en objeto de valoración.

7.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

C.C. 51.707.396.

C.C. 3.218.657.

7.3 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Predio con Matricula Inmobiliaria No 50S-40331409.

Anotación No. 001, Especificación No. 0101 – **Compraventa parcial**. Escritura Publica número mil setecientos treinta y uno (1.731) del veinte (20) de octubre (10) de mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada en Notaria 1 de Facatativá.

7.4 MATRICULA INMOBILIARIA:

50S-40331409.

7.5 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

No se accedió a esta información.

7.6 CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

No aplica.

7.7 OBSERVACIONES ESPECIALES

Oferta de compra de bien urbano por medio del oficio número ochocientos nueve (809) del ocho (08) de febrero (02) de dos

Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Número



510

mil seis (2.006) por parte del Acueducto de Bogotá D.C.

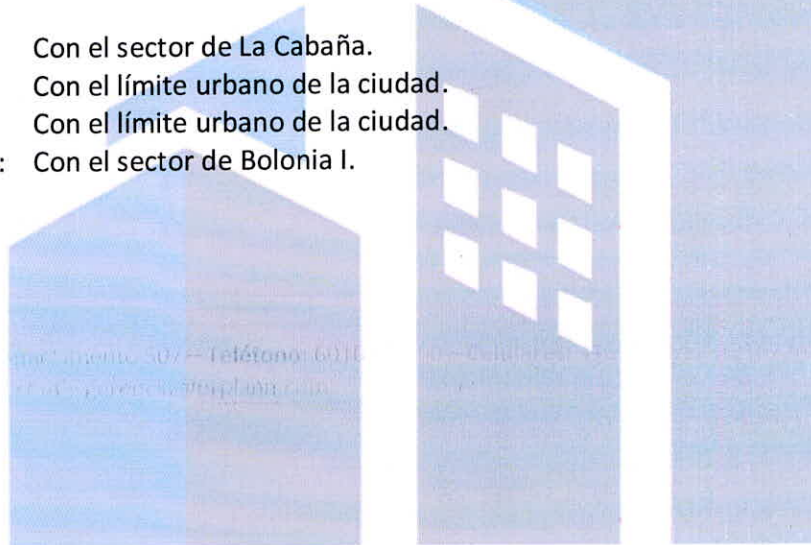
Demanda por expropiación por medio del oficio numero dos mil ciento cuarenta y cuatro (2.140) del doce (12) de agosto (08) de dos mil ocho (2008) por parte del juzgado 22 civil del circuito de Bogotá D.C.

8. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El inmueble se encuentra en el sector catastral Doña Liliana en el sureste de la ciudad de Bogotá, delimitado de la siguiente manera:

Norte: Con el sector de La Cabaña.
Sur: Con el límite urbano de la ciudad.
Oriente: Con el límite urbano de la ciudad.
Occidente: Con el sector de Bolonia I.



Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero



517

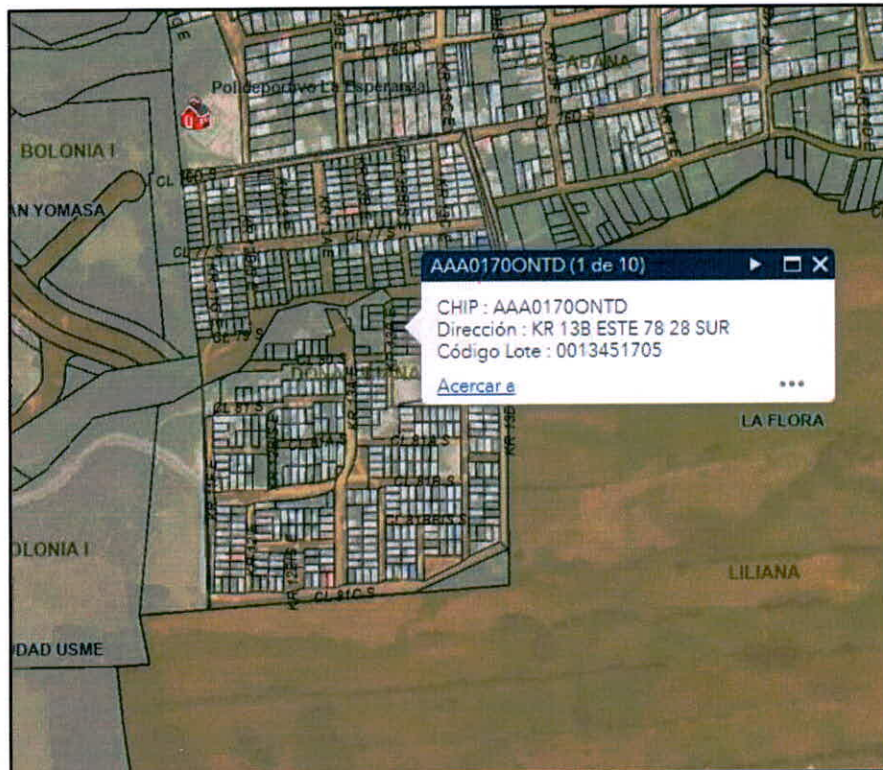


Ilustración 1 - Localización General Fuente: Sinupot, Mayo 2023.

8.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El uso predominante del sector es el residencial, la actividad comercial que se presenta en el sector es de baja escala, con la presencia de establecimientos comerciales de bienes y servicios de primera necesidad en los principales ejes viales del sector. Sin embargo se hace la claridad que parte del sector se desarrolla con cercanía a los cuerpos de agua, los cuales obedecen a suelos protegidos con imposibilidad de desarrollo.

8.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA Y TIPOS DE EDIFICACIÓN:

En el sector catastral de Doña Liliana predominan edificaciones en no propiedad horizontal no mayores a tres (3) niveles de altura, de especificaciones constructivas sencillas y no mayores a los 25 años de vetustez, la actividad comercial se presenta en los primeros niveles de las edificaciones.

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



Se observan edificaciones nuevas sobre lotes desarrollables, adicionalmente la actividad edificadora se concentra en remodelaciones y acondicionamiento de espacios en cuanto a acabados y embellecimiento de espacios.

8.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES DE LA ZONA:

En la zona objeto de estudio se encuentran construcciones de importancia para el sector, como lo es La Iglesia Cruzada Montes de Dios, El Colegio Nueva Esperanza, El Parque Doña Liliana, El CAI de Juan Rey y El Colegio San Cayetano.

8.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:

Según estudio de estratificación para el predio Identificados con el CHIP **AAA01700NTD** tiene asignado estrato socioeconómico **N°02**, según lo establecido mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente para predios de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley ciento cuarenta y dos (142) de mil novecientos noventa y cuatro (1.994). Los demás predios se catalogan como comercial o dotacional según sea el caso.

8.6 VÍAS DE ACCESO:

Actualmente el sector de Doña Liliana, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo presenta vías adecuadas en cuanto a magnitud para la circulación de tráfico vehicular liviano, en buen estado de conservación, adicional cuenta con mobiliario urbano vertical y horizontal.

Dentro de las vías principales que brindan la accesibilidad al sector se encuentran:

- Carrera 16 este.
- Calle 84 sur.

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero

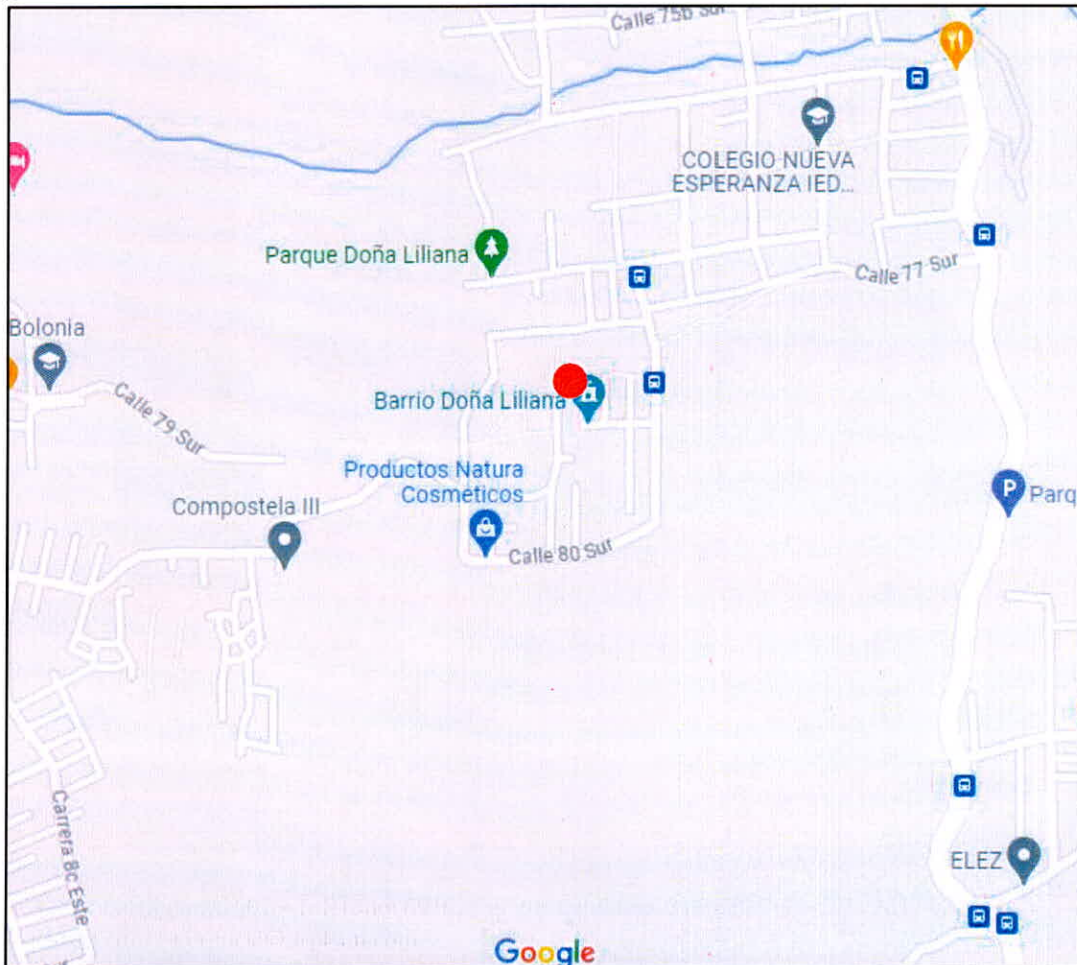


Ilustración 2 - Vías del Sector. Fuente: Google Maps (Fecha de consulta mayo 29 de 2.023).

8.7 FUTURAS VÍAS:

El predio NO se encuentra en zona de reserva para la malla vial de la ciudad.

8.8 TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público del sector es atendido por taxis que transitan por las principales vías de accesibilidad al mismo, también cuenta con el servicio de transporte SITP (Sistema de Transporte Público de Bogotá), adicional a esto cuenta con el tránsito del sistema tradicional de buses y busetas sobre las principales vías de acceso al sector.

Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero



514

8.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

La zona en la cual se localiza el predio objeto de estudio cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de: acueducto, aseo urbano, gas natural, alcantarillado, energía eléctrica, red de internet y alumbrado público.

9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Nota: El presente capítulo normativo no obedece a un Concepto oficial Normativo, es la interpretación de la norma con la cual se determinará el valor del inmueble objeto de estudio.

La ciudad de Bogotá cuenta con reglamentación urbanística mediante el Decreto Distrital N°555 del 29 de diciembre 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C" y decreto distrital 619 del año 2000, Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital. El Decreto Distrital 469 del año 2003 Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y el Decreto Distrital 190 del año 2004 Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.

EL sector Doña Liliana se encuentra reglamentado por la Unidad de Planeamiento Local (UPL) No. Cinco (05) – Usme – Entrenubes.

Tratamiento:

Área De Actividad:

Mejoramiento integral

Área de actividad de proximidad

AAP- Receptora de soportes
urbanos

Adicional a esto y de acuerdo con la revisión de la cartografía soporte del Decreto normativo, el predio se encuentra en su totalidad en la Estructura Ecológica Principal de la ciudad de Bogotá, en el componente de Áreas de Especial Importancia Ecosistémica, categoría: Sistema hídrico. A continuación, se resalta los apartes de la norma que se refieren al inmueble en estudio.

Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero

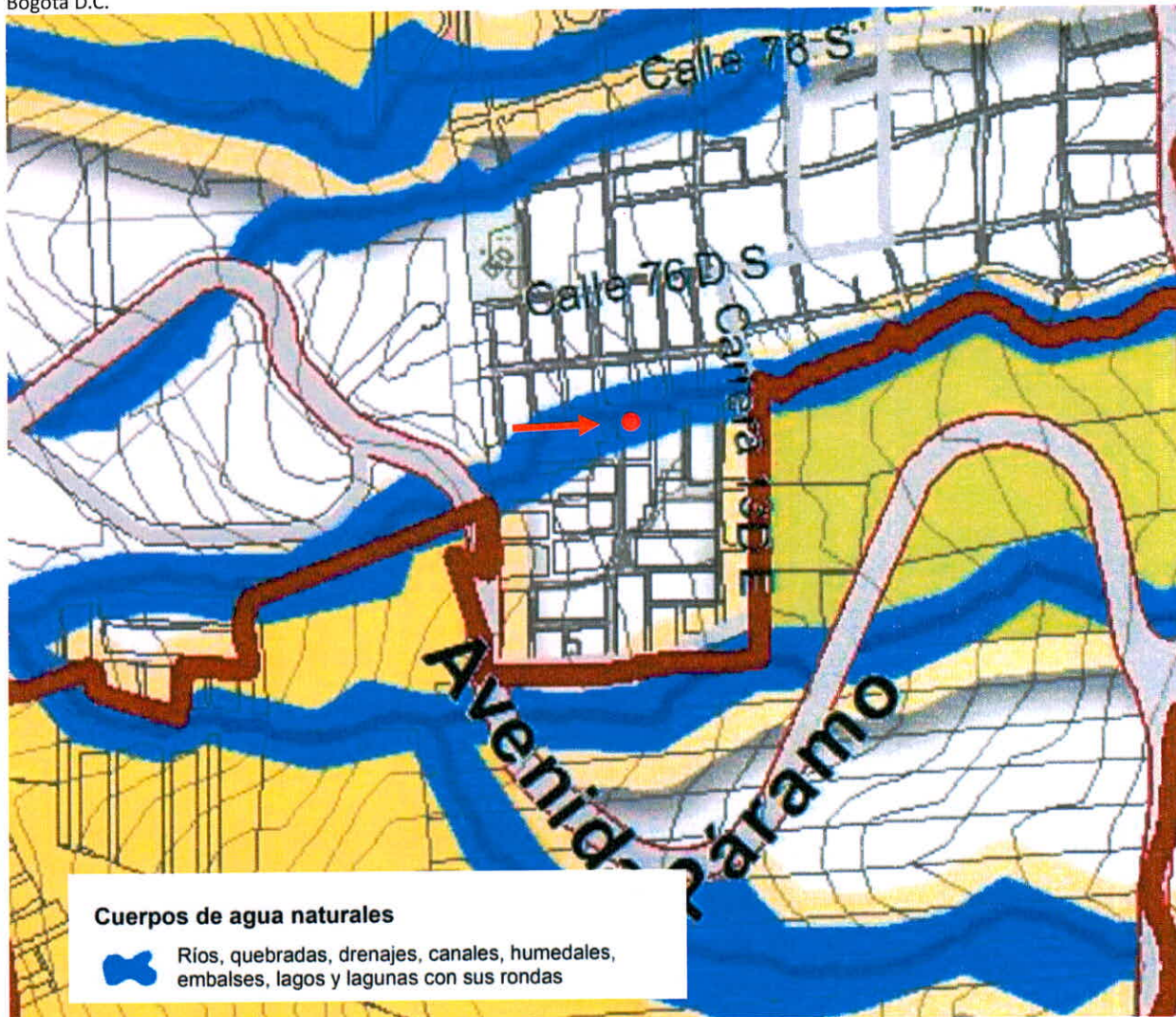


Ilustración 3 – Estructura ecológica Principal. Fuente: Decreto 555 de 2.021 (Fecha de consulta mayo 29 de 2.023)

Artículo 41. Definición de la Estructura Ecológica Principal - EEP. La Estructura Ecológica Principal es ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional. Esta estructura está constituida por el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. Se configura a partir de la integración de las áreas de origen natural y antrópico, las cuales mantienen una oferta ambiental significativa para sus habitantes y de otras formas de vida de la ciudad y la región.

La Estructura Ecológica Principal está conformada por cuatro (4) componentes:

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



1. Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP
2. Zonas de Conservación.
3. Áreas de Especial Importancia Ecosistémica.
4. Áreas Complementarias para la Conservación

Parágrafo 1. Todas las áreas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes, categorías y elementos constituyen suelo de protección y se identifican en el Mapa CG-3.2 “Estructura Ecológica Principal”.

En cuanto al componente de las Areas de Especial Importancia Ecosistémica dice la norma en el **Artículo 58.** Las 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.

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:

1. Nacimientos de agua y sus rondas hídricas.
2. Ríos y quebradas y sus rondas hídricas.
3. Lagos y lagunas.
4. Humedales y sus rondas hídricas.
5. Áreas de recarga de acuíferos.
6. Cuerpos hídricos naturales canalizados y sus rondas hídricas.
7. Canales artificiales.
8. Embalses.
9. Vallados.

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:

Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero



512

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. Sostenible: Actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados
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

Por ultimo los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes:

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero

**Convenciones:**

P: Uso Principal.

C: Uso Complementario.

R: Uso Restringido.

1, 2, 3, 4...: Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD											
		PROXIMIDAD			ESTRUCTURANTE			GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS					
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR*	P			C			R					
		25			25			18, 23, 25					
		MA1			MA1			MA1					
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	MA8			MA8			MA8					
		P			C			R					
		1, 25			1, 25			1, 2, 19, 23, 25					
		MU2			MU2			MU2					
		MU3			MU3			MU3					
MA1			MA1			MA1							
MA8			MA8			MA8							
USO		Área construida en el uso en m2 por predio											
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS		C		C				C		C		C	
		3, 15, 20		4, 15, 20				15		15		6, 15	
				MU1						MU1		MU1	
				MU3						MU3		MU2	
										MU3		MU3	
		BIA		AIA				BIA		AIA		BIA	
		MA1		MA1				MA1		MA1		MA1	
		MA8		MA8				MA8		MA8		MA8	
		MA3						MA3		MA3			
		MA7						MA7		MA7			
		MA8						MA8		MA8			

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

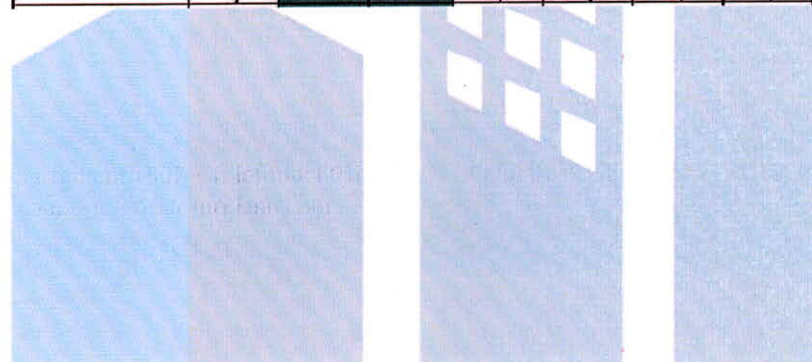
Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero

COMERCIO Y
SERVICIOS

SERVICIOS DE OFICINAS SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C 7, 20		C 7, 20 MU3		C 7, 20 MU2 MU3		C		C MU3		C MU2 MU3		P		P MU3		P MU2 MU3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
		MA3		MA3		MA3		MA3		MA3		MA3		MA3		MA3		MA3
		MA7		MA7		MA7		MA7		MA7		MA7		MA7		MA7		MA7
		MA8		MA8		MA8		MA8		MA8		MA8		MA8		MA8		MA8
	R 8, 16, 20						C 9, 16		C 4, 9, 16 MU1 MU3		C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3		C 9		C 4, 9 MU1 MU3		C 4, 9 MU1 MU2 MU3	
	BIA	AIA					BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
	MA1	MA1					MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	MA8	MA2					MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
		MA3						MA3		MA3		MA3		MA3		MA3		MA3
		MA7						MA7		MA7		MA7		MA7		MA7		MA7
		MA8						MA8		MA8		MA8		MA8		MA8		MA8



Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



SERVICIOS ESPECIALES	R 10, 11, 20				C 11		C 5, 11, MU1 MU3		C 5, 11, MU1 MU2 MU3		C 11 MU1 MU3		C 11 MU1 MU2 MU3			
	BIA	AIA			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA		
	MA1	MA1			MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1		
	MA8	MA2			MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2		
		MA3				MA3		MA3		MA3		MA3		MA3		
		MA7				MA7		MA7		MA7		MA7		MA7		
		MA8				MA8		MA8		MA8		MA8		MA8		
	R 12, 20, 22, 24				C 22		C 22 MU3		C 22 MU2 MU3		P 22		P 22 MU3		P 22 MU2 MU3	
	BIA	AIA			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
	MA1	MA1			MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2			
	MA3		MA3		MA3		MA3		MA3		MA3		MA3			
	MA7		MA7		MA7		MA7		MA7		MA7		MA7			
	MA8		MA8		MA8		MA8		MA8		MA8		MA8			
PRODUCCIÓN ARTESANAL	R 13, 14, 20, 21		R 13, 14, 20, 21 MU3		C 13, 21		C 13, 21 MU3		C 13, 21 MU2 MU3		P 13, 21		P 13, 21 MU3		P 13, 21 MU2 MU3	
	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	
	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	
	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	
	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	
	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	
	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	
	R 13, 14, 20, 21		R 13, 14, 20, 21 MU3		C 13, 21		C 13, 21 MU3		C 13, 21 MU2 MU3		P 13, 21		P 13, 21 MU3		P 13, 21 MU2 MU3	
	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	
	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	
MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3		
MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6		
MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7		
MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8		

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

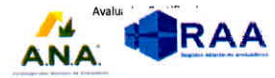
Socio de Numero



INDUSTRIAL	INDUSTRIA LIVIANA	R 12, 14, 16, 20, 22			C 16, 22	C 16, 22 MU3	C 16, 22 MU2 MU3	P 22	P 22 MU3	P 22 MU2 MU3
		MA1			MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA2			MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2
		MA3			MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3
		MA6			MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6
		MA7			MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7
		MA8			MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8
	INDUSTRIA MEDIANA				C 12, 22	C 8, 22 MU3	C 8, 22 MU2 MU3	P	P MU3	P MU2 MU3
					MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
					MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2
					MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3
					MA4	MA4	MA4	MA4	MA4	MA4
					MA5	MA5	MA5	MA5	MA5	MA5
					MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6
					MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7
					MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8
								R 17	R 17 MU3	R 17 MU2 MU3
								MA1	MA1	MA1
								MA2	MA2	MA2
								MA3	MA3	MA3
								MA4	MA4	MA4
								MA5	MA5	MA5
								MA6	MA6	MA6
								MA7	MA7	MA7
								MA8	MA8	MA8
	INDUSTRIA PESADA									

Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero



Plano de tratamientos urbanísticos

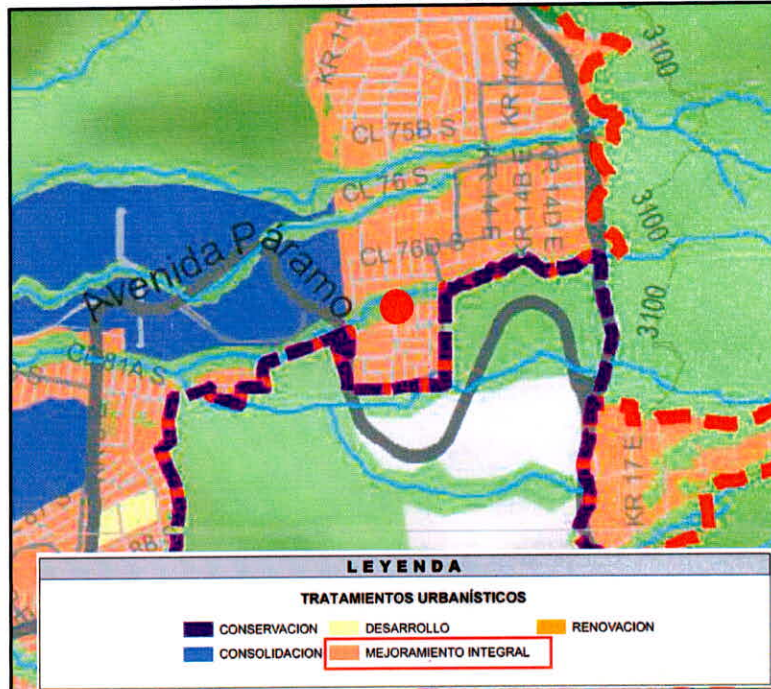


Ilustración 4 – Tratamientos urbanísticos. Fuente: Decreto 555 de 2.021 (Fecha de consulta mayo 29 de 2.023)

Plano de áreas de actividad



Ilustración 5 – Áreas de actividad. Fuente: Decreto 555 de 2.021 (Fecha de consulta mayo 29 de 2.023).

Avalúo Comercial No 2023-072

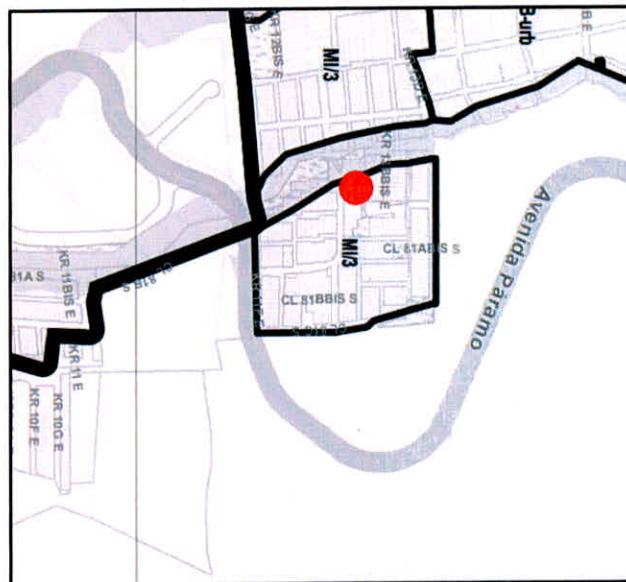
Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero

**Plano de edificabilidad***Ilustración 6 – Edificabilidad. Fuente: Decreto 555 de 2.021 (Fecha de consulta mayo 29 de 2.023)***10. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE****10.1 UBICACIÓN:**

El predio se encuentra ubicado en posición esquinera con frente a la Carrera 13 este y la Calle 78 sur, en el sector catastral de Doña Liliana en la localidad de Usme, Unidad de Planeamiento Local UPL.05- Usme-Entrenubes en el sureste de la ciudad de Bogotá.

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero

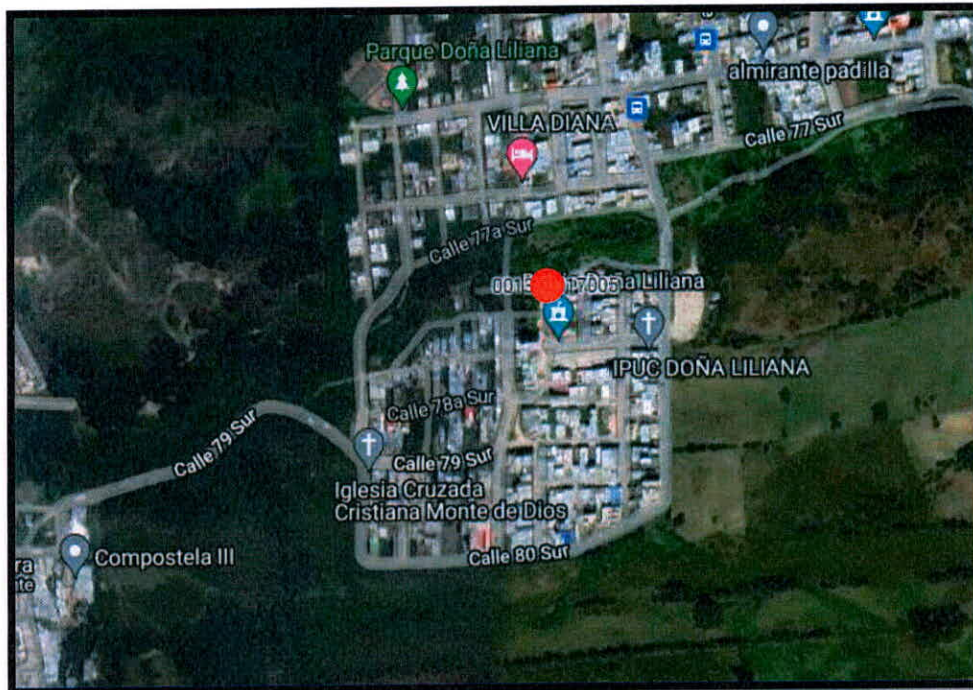


Ilustración 7 - Plano de ubicación específica del inmueble - Fuente: Google Maps

- 10.2 LINDEROS:** Contenidos en la escritura Publica número mil setecientos treinta y uno (1.731) del veinte (20) de octubre (10) de mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada en Notaria 1 de Facatativá.
- 10.3 TOPOGRAFÍA:** Inclínada (8% al 25%)
- 10.4 FORMA GEOMÉTRICA:** polígono regular semejante a un rectángulo.
- 10.5 FRENTE:** 6.0 metros.
- 10.6 FONDO:** 12 metros.
- 10.7 RELACIÓN FRENTE/FONDO:** 1: 2,00.

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero

**10.8 COORDENADAS:**

La siguiente información corresponde a un punto tomado del recorrido realizado al interior del predio objeto de avalúo.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS**LATITUD****LONGITUD**

4.510898

-74.092808

Tabla 1 - Coordenadas Geográficas de Localización del Edificio.

10.8 ÁREA TERRENO:

Las áreas citadas a continuación, obedecen a la investigación de la información suministrada:

ÍTEM	ÁREA (M ²)	FUENTE
ÁREA TERRENO	72,00 M ²	Folio de Matricula Inmobiliaria No 505-40331409, impreso el dieciséis (16) de mayo (05) de dos mil veintitrés (2.023).
ÁREA TERRENO	70,80 M ²	Información Catastral Oficial de Bogotá.

Tabla 2 - Área de Terreno

La información del folio de matricula difiere con la información catastral, para la presente valoración se usará para efectos de valor el área consignada en el folio de matrícula, dado que fue el área de adquisición inicial, sin embargo, dada la imposibilidad de uso es posible que los linderos físicos hubiesen cambiado. Se recomienda para claridad sobre el área de terreno, realizar un levantamiento topográfico y realizar la corrección o ajuste de áreas en la documentación oficial del predio.

10.9 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio no cuenta con los servicios públicos del sector, carece de las acometidas al encontrarse en suelo protegido.

10.10 INDEPENDENCIA FÍSICA: El inmueble se encuentra físicamente independiente de los colindantes

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



11. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- 11.1 DESCRIPCIÓN:** El inmueble con matrícula inmobiliaria 50S-40331409 no cuenta con construcciones principales o anexas en su extensión, por los tanto no se presentan ítems en cuanto a la descripción de estas.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Uso actual: Sin explotación económica.

Tipo de ocupación: Sin ocupación.

Fachada



Ilustración 8- Foto de Fachada

El predio objeto de estudio presenta doble frente, por la carrera 13 este y por calle 78 sur, dos vías peatonales.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA OFICINA

Descripción	Correspondiente
Número de pisos	0 pisos construidos.
Área Construida Privada	0,00 m2 construidos.
Edad	El bien no cuenta con construcciones.
Estado de la construcción	El bien no cuenta con construcciones.
Estado de Conservación	El bien no cuenta con construcciones.
Iluminación	El bien no cuenta con construcciones.
Ventilación	El bien no cuenta con construcciones.
Fuente: Según documentación suministrada y visita técnica de inspección.	
DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	
El bien no cuenta con construcciones	

Tabla 3– Descripciones de la Construcción Específica.

Avalúo Comercial No 2023-072
Carrera 13b este #78-28 sur
Barrio Doña Liliana
Localidad de Usme
Bogotá D.C.

Socio de Numero



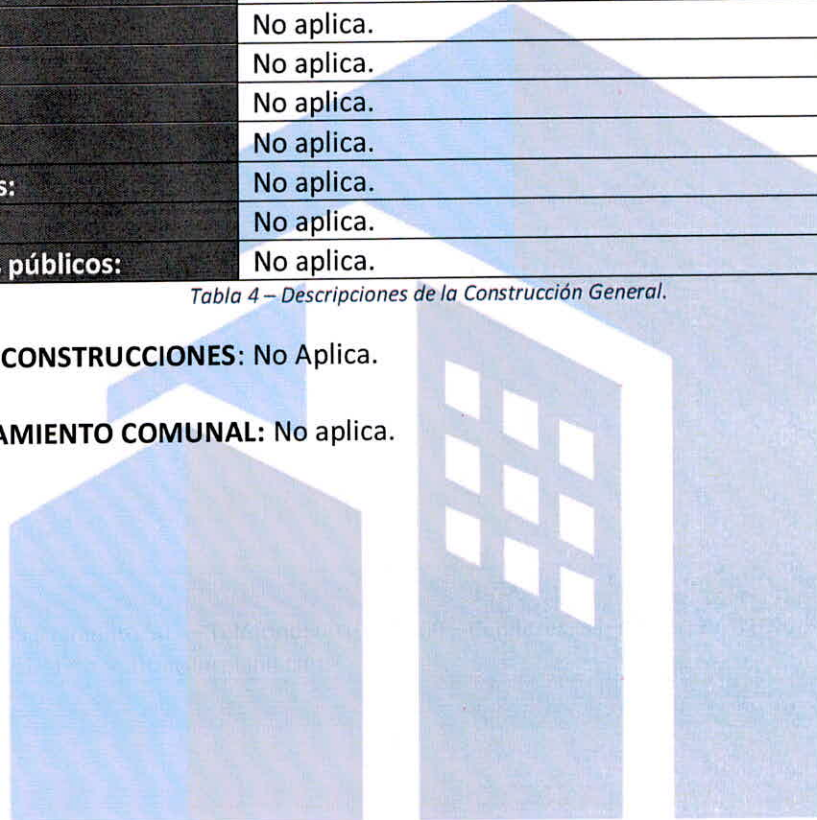
527

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	
Descripción	Descripción:
Fachada:	No aplica.
Cimentación:	No aplica.
Estructura:	No aplica.
Cubierta:	No aplica.
Cielo Raso:	No aplica.
Redes	No aplica.
Muros:	No aplica.
Pisos:	No aplica.
Puertas:	No aplica.
Ventanas:	No aplica.
Baños:	No aplica.
Servicios públicos:	No aplica.

Tabla 4 – Descripciones de la Construcción General.

11.2 OTRAS CONSTRUCCIONES: No Aplica.

11.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica.



Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



520

12. CONSIDERACIONES ESPECIALES DEL PREDIO

12.1 DEL INMUEBLE.

- Predio con norma específica en tratamiento de mejoramiento integral. Sin embargo. El predio se encuentra localizado totalmente en suelo protegido, razón por la cual su desarrollo es restringido para un desarrollo edificativo de cualquier tipo.
- El predio presenta topografía inclinada, con forma regular (rectangular) y esquinero, sin embargo, sobre el predio no son condiciones de mejor disponibilidad o aprovechamiento debido a las limitantes normativas.
- Presenta buena localización, cuenta con vías perimetrales en buen estado de conservación, con cercanía a vías principales de acceso al sector, sin embargo, sobre el predio no son condiciones de mejor disponibilidad o aprovechamiento debido a las limitantes normativas.
- El bien se encuentra sin explotación de su actividad económica principal y sin ocupación, debido a las restricciones normativas del suelo protegido.

12.2 DE LA CONSTRUCCIÓN

- El bien no cuenta con construcciones principales o anexas en su extensión.

12.3 OTRAS CONSIDERACIONES.

Estabilidad de suelo: El predio objeto de análisis **NO** se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza **MEDIA** por remoción en masa.

Impacto ambiental: El predio objeto de análisis **NO** presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece. El predio **NO** cuenta con riesgo de inundación.

Servidumbres y Cesiones: No existe servidumbre ni cesiones.

Jurídicas: sobre el predio se encuentra inscrita una Oferta de compra de bien urbano por medio del oficio número ochocientos nueve (809) del ocho (08) de febrero (02) de dos mil seis (2.006) por parte del Acueducto de Bogotá D.C. adicionalmente presenta una Demanda por expropiación por medio del oficio numero dos mil ciento cuarenta y cuatro (2.140) del doce (12) de agosto (08) de dos mil ocho (2008) por parte del juzgado 22 civil del circuito de Bogotá D.C.

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



529

13. METODOLOGÍA VALUATORIA

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

12.1 CONTEXTO DEL AVALÚO Y SU METODOLOGÍA: Dentro del caso específico de estudio se analizará las condiciones del mercado aplicable, teniendo en cuenta que el aprovechamiento es restrictivo, dado que el inmueble se encuentra en suelo protegido.

12.2 PARA DEL SUELO PROTEGIDO:

Para conocer los valores más probables para suelo protegido, se analiza el valor de suelo de protección urbano desde la perspectiva de la renta absoluta del suelo, en donde el aprovechamiento normativo no permite una explotación urbana, ya que se encuentra limitado a edificabilidad y explotación en aprovechamientos urbanos, sin embargo, el escenario más comparable de aplicación obedece a predios rurales productivos cercanos a la localización del inmueble objeto de avalúo. Lo anterior teniendo en cuenta que el predio obedece a suelo urbano, razón por la cual el valor aplicable obedece a una naturaleza dual, dado que su comportamiento de aprovechamiento es asimilable a un aprovechamiento rural cercano teniendo un primer componente de valor, y que adicionalmente el sector en el que se localiza cuenta con infraestructura urbana (Vías, Redes de servicios públicos, sistema de transporte, infraestructura urbana, etc.), por lo cual cuenta con un componente de valor adicional referido al nivel de urbanismo del sector.

$$\text{Valor de suelo protegido Urbano} = \text{Valor Rural Productor Cercano} + \text{Costos de Urbanismo}$$

Dentro de la valoración del primer componente de valor (Suelo Rural Productor Cercano) se realiza un análisis específico, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

A continuación, se cita el Artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el cual establece:
“ARTÍCULO 1. 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

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”¹

Aplicación Del Método Comparativo de mercado.

El método de mercado requiere la investigación de ofertas rurales de fincas productoras agrícolas (excluyendo usos mixtos, suelo suburbano, suelo de posible parcelación o subdivisión para vivienda) asumiendo que el suelo protegido en aprovechamientos presenta similitud con suelos productivos rurales, Los predios investigados dentro del mercado presentan cercanía, localizándose dentro de la sabana de Bogotá, obedeciendo a similitud en clima y condiciones agrológicas del predio objeto de avalúo.

Como se mencionó anteriormente, el predio objeto de avalúo se refiere específicamente a un inmueble en zona de urbana demarcado dentro de la zona de manejo y protección ambiental y/o corredor ecológico, es decir, que pese a contar con una localización urbana, la condición normativa específica del predio restringe el libre aprovechamiento y limita la máxima apropiación de la norma urbana que podría llegar a presentar otro predio cercano que no se encuentre sujeto a condiciones ambientales, sin embargo, la oferta abierta de dicho tipo de inmuebles directamente comparables es escasa y presenta deficiencias para ser concluyente.

Por dicha razón, para el presente avalúo se requiere un análisis desde la teoría de la renta absoluta del inmueble con el fin de interpretar el mayor y mejor uso asociado a la capacidad de renta que un inmueble en las condiciones normativas (ambientales) del predio objeto de avalúo pudiera percibir.

En este sentido, el corredor ecológico/zona de manejo y protección ambiental implica usos de arborización urbana, protección de avifauna, ciclorutas, alamedas, recreación pasiva o usos forestales de acuerdo con la categoría de cada corredor, es decir, aprovechamientos inferiores al pleno desarrollo constructivo que un inmueble dentro del perímetro urbano pudiera ejercer, sin embargo, la localización del inmueble permite ventajas de acceso a la infraestructura urbana. Por dicha razón, el presente estudio comparativo o de mercado relaciona el bien objeto de avalúo con predios cercanos de aprovechamiento netamente agrícola y adopta el mayor valor de este al considerar las ventajas de localización.

De acuerdo con la dinámica inmobiliaria actual del área rural adyacente al casco urbano de Bogotá, se deben tomar como base comparativa los segmentos de predios con usos y vocación netamente agropecuarios, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre, donde se observan usos de tipo urbano. De esta manera, se obtiene un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, donde la renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo.

¹ IGAC, Resolución 620 de 2008.

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



En síntesis, para estructurar la base comparativa se debe tomar como referente el mercado de inmuebles localizados en áreas rurales adyacentes, con vocación y explotación netamente agropecuaria, con la mínima influencia posible de desarrollos urbanos y sistemas viales básicos. Esto con el fin de depurar un intervalo con condiciones similares de rentabilidad, y evitar adoptar valores de tierras con mayores vocaciones agrícolas o afectadas por la incidencia de condiciones urbanas.

En el presente avalúo se realizó un estudio de mercado para la zona donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, en la cual se encontraron veintitrés (23) ofertas de terrenos rurales en venta, ubicadas en municipios de la sabana de Bogotá (Sibaté, Soacha, Silvania, Bojacá, San Francisco), a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características físicas principales, área construida, uso y valor pedido.

Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación manifestado al momento de oferta por parte del posible comprador al oferente. Ver anexo Ofertas de Mercado.

De acuerdo con lo anterior, se presenta a continuación el estudio de mercado y la ubicación geográfica de veintitrés (23) ofertadas investigadas:

No	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	ÁREA LOTE m²	ÁREA CONST. m²	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR / m² LOTE	VALORACIÓN DEL URBANISMO PRESENTE EN LA OFERTA	VALOR / m² LOTE BRUTO	VALOR / m² LOTE DEPURADO
1	LOTE	SIBATÉ	\$2.688.000.000	5%	\$2.553.600.000	358.400	-	\$ -	\$ 7.125		\$ 7.125	
2	CASA-LOTE	BOJACÁ	\$1.400.000.000	5%	\$1.330.000.000	169.900	600	\$ 375.600.000	\$ 5.617		\$ 5.617	
4	LOTE	SILVANIA	\$70.000.000	15%	\$59.500.000	1.500	-	\$ -	\$ 39.667		\$ 39.667	
5	LOTE	EL COLEGIO	\$460.000.000	10%	\$414.000.000	20.000	-	\$ -	\$ 20.700		\$ 20.700	
6	LOTE	SILVANIA	\$50.000.000	15%	\$42.500.000	1.000	-	\$ -	\$ 42.500		\$ 42.500	
7	LOTE	SILVANIA	\$600.000.000	10%	\$540.000.000	8.143	-	\$ -	\$ 66.315		\$ 66.315	
8	LOTE	SILVANIA	\$110.000.000	10%	\$99.000.000	1.500	-	\$ -	\$ 66.000		\$ 66.000	
9	CASA-LOTE	SILVANIA	\$1.332.000.000	10%	\$1.198.800.000	20.500	50	\$ 66.500.000	\$ 55.234		\$ 55.234	
10	LOTE	CACHIPAY	\$220.000.000	12%	\$193.600.000	3.000	-	\$ -	\$ 64.533		\$ 64.533	
11	LOTE	SIBATÉ	\$2.963.000.000	5%	\$2.814.850.000	85.752	-	\$ -	\$ 32.825		\$ 32.825	\$32.825
12	LOTE	CACHIPAY	\$130.000.000	10%	\$117.000.000	2.400	-	\$ -	\$ 48.750		\$ 48.750	
13	LOTE	BOJACÁ	\$6.000.000.000	15%	\$5.100.000.000	127.360	-	\$ -	\$ 40.044		\$ 40.044	
14	LOTE	BOJACÁ	\$3.172.000.000	10%	\$2.854.800.000	48.800	-	\$ -	\$ 58.500		\$ 58.500	
15	LOTE	SILVANIA	\$210.000.000	10%	\$189.000.000	3.600	-	\$ -	\$ 52.500		\$ 52.500	
16	LOTE	SAN FRANCISCO	\$1.600.000.000	20%	\$1.280.000.000	26.000	350	\$ 390.950.000	\$ 34.194		\$ 34.194	\$34.194
17	LOTE	SAN FRANCISCO	\$520.000.000	10%	\$468.000.000	10.000	180	\$ 126.000.000	\$ 34.200		\$ 34.200	\$34.200
18	LOTE	SAN FRANCISCO	\$410.000.000	10%	\$369.000.000	7.000	-	\$ -	\$ 52.714		\$ 52.714	
19	LOTE	LA VEGA	\$850.000.000	20%	\$680.000.000	18.000	-	\$ -	\$ 37.778		\$ 37.778	\$37.778
20	LOTE	SAN FRANCISCO	\$270.000.000	15%	\$229.500.000	3.700	-	\$ -	\$ 62.027		\$ 62.027	
21	LOTE	SUBACHOQUE	\$600.000.000	18%	\$492.000.000	12.800	-	\$ -	\$ 38.438		\$ 38.438	\$38.438
22	LOTE	SAN FRANCISCO	\$460.000.000	18%	\$377.200.000	10.000	-	\$ -	\$ 37.720		\$ 37.720	\$37.720
23	LOTE	SIBATÉ	\$2.500.000.000	12%	\$2.200.000.000	45.000	-	\$ -	\$ 48.889	\$ 15.000	\$ 33.889	\$33.889

Tabla 5 – Estudio de Mercado -Predios Rurales Productores.

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero

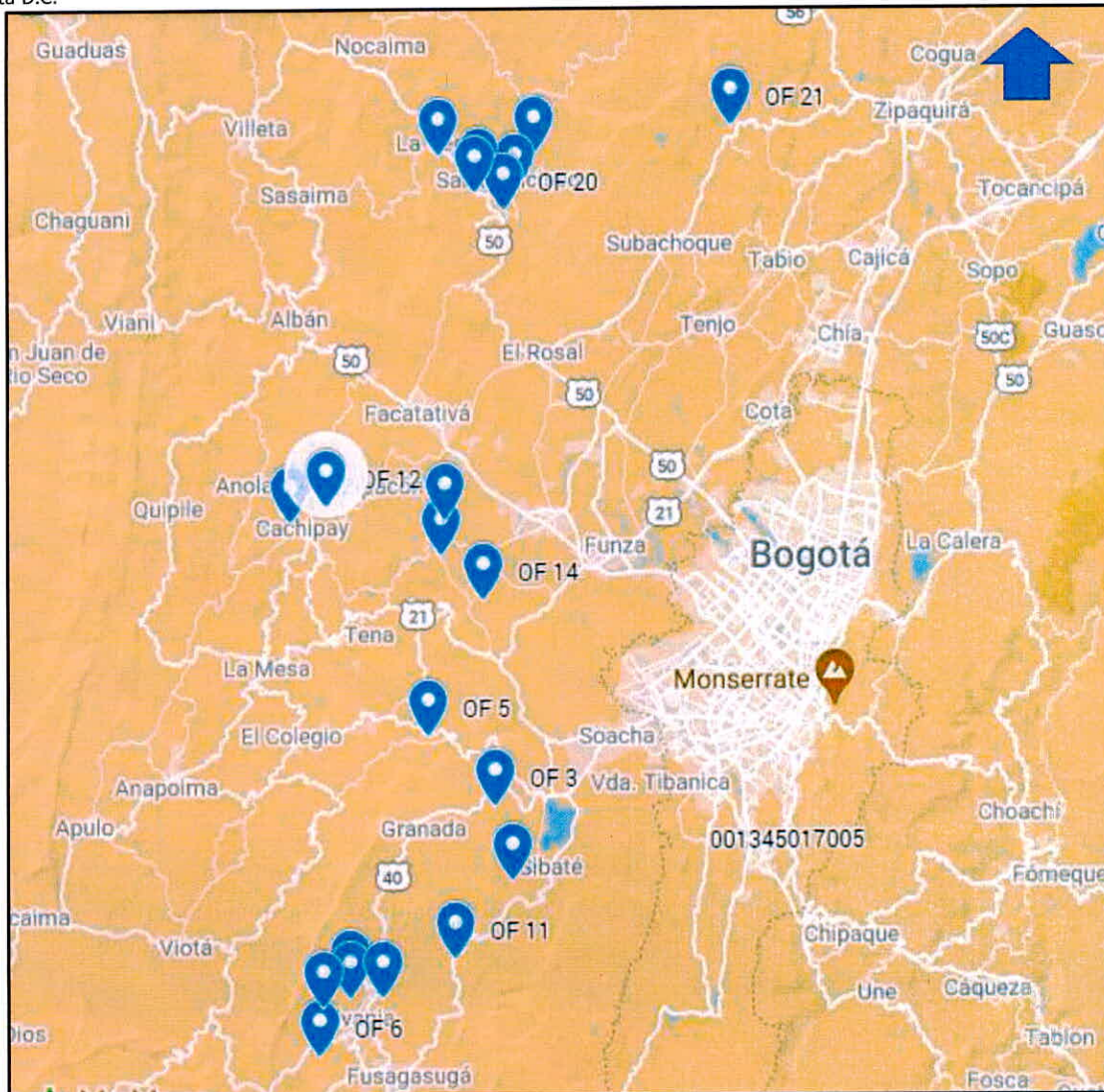


Ilustración 8 –Georreferenciación ofertas. Fuente: Elaboración propia.

Por lo anterior, se concluye que las ofertas que no tiene expectativas económicas por rentas adicionales a la renta absoluta, y que se ubican en municipios cercanos a Bogotá. Sin embargo, existe un grupo específico de ofertas que presentan comportamiento de suelo rural productivo, estas ofertas son las No. 11, 16, 17, 19, 21, 22 y 23 las cuales son las más comparables para la determinación de valor del inmueble objeto de estudio y que se ubica en suelo de protección.

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



De las anteriores ofertas se obtuvo el siguiente análisis estadístico:

ANÁLISIS ESTADÍSTICO		
Estadístico	VALOR / m ² LOTE BRUTO	VALOR / m ² LOTE DEPURADA
PROMEDIO	\$ 42.330	\$ 35.578
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 17.065	\$ 2.304
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	40,31%	6,48%
LIMITE SUPERIOR	\$ 59.395	\$ 37.882
LIMITE INFERIOR	\$ 25.266	\$ 33.274
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,544	0,247
VALOR ADOPTADO		\$ 38.000

Tabla 6 – Análisis Estadístico.

Es así como, se obtiene un coeficiente de variación del **6,48%**, siendo este estadísticamente representativo y asegurando que los datos presentan homogeneidad, dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución IGAC 620 de 2008. Teniendo en cuenta que los predios objeto de avalúo se ubican en suelo urbano del Distrito de Bogotá, el cual representaría las mejores condiciones de localización, se adopta el valor redondeado del límite superior, cuyo valor es **TREINTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$56.500 / m²)**.

Como se menciono anteriormente, el valor también se encuentra compuesto por el urbanismo existente para el sector de estudio, lo que hace que el suelo sea urbano. Razón por la cual al valor de protección obtenido se le adiciona el valor unitario de urbanismo del sector, para lo cual se realiza un presupuesto de obra (ver anexos), cuyo valor unitario completo para sectores de topografía plana (0-3%) es de **\$ 167.249/ m²**, el valor es afectado debido a la aplicabilidad sobre el sector específico, para lo cual se realiza una ponderación por obras observadas y nivel de urbanismo presente en el sector, el proceso se muestra a continuación:

ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) APLICABLE	EN %
M01	ACTIVIDADES PRELIMINARES	15,85%		\$ 757.565.416	100%	\$ 757.565.416	15,85%
M02	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	12,09%		\$ 577.916.467	100%	\$ 577.916.467	12,09%
M03	INSTALACIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS	31,14%		\$ 1.488.000.901	100%	\$ 1.488.000.901	31,14%
M04	INSTALACIONES DE GAS NATURAL DOMICILIARIO	0,75%		\$ 35.760.004	100%	\$ 35.760.004	0,75%
M05	VIAS						
M05-01	Afirmado malla Vial Local(base y sub base)	2,39%		\$ 114.053.056	100%	\$ 114.053.056	2,39%
M05-02	Excavación a máquina	8,53%		\$ 407.521.620	100%	\$ 407.521.620	8,53%
M05-03	Via V3 a V4 en asfalto	14,96%		\$ 714.962.336	50%	\$ 357.481.168	7,48%
M05-04	Via V5 a V8 en asfalto	9,25%		\$ 442.101.625	0%	\$ -	0,00%
M05-05	Andenes y sub-base	4,28%		\$ 204.743.838	50%	\$ 102.371.919	2,14%
M05-06	Sardinel ó Bordillo fundido in situ	0,75%		\$ 35.903.712	50%	\$ 17.951.856	0,38%
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%		\$ 167.249		\$ 135.052	80,75%
	VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO ESTANDAR PARA LA ZONA DE ESTUDIO					\$ 135.000	

Tabla 7 – Ponderación de Urbanismo.

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



El valor aplicable según lo observado en la inspección al sector es **\$ 135.052/m²**, sin embargo, el valor debe ser afectado por condiciones topográficas, dado que los costos de urbanismo deben ser incrementados según el nivel de pendiente predominante en el barrio.

AJUSTE DEL URBANISMO POR PENDIENTE DEL TERRENO	Incremento por pendiente	Directos	Totales
Pendiente entre el 4% y el 8%	5%	\$ 141.804	\$ 141.800
Pendiente Mayor al 8%	9%	\$ 147.206	\$ 147.200
COSTO DE URBANISMO APLICABLE			\$ 147.200

Tabla 8 – Aplicación del Urbanismo según el nivel de pendiente del terreno.

Los costos de urbanismo con el que cuenta el sector se calculan en un valor redondeado de **\$147.200/m²**, valor que debe ser adicionado al suelo de protección calculado previamente, obteniendo la siguiente conclusión:

ÍTEM DE VALORACIÓN	ÁREA(m ²)	VALOR UNITARIO/m ²	SUBTOTAL
LOTE DE TERRENO	72,00	\$ 38.000	\$ 2.736.000
OBRAS DE URBANISMO	72,00	\$ 147.200	\$ 10.598.400
VALOR m² URBANIZADO			\$ 185.200,00

Tabla 9 – Valor Concluido.

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero

**14. AVALÚO COMERCIAL**

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

mayo de 2021

AVALÚO COMERCIAL			
ÍTEM DE VALORACIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR UNITARIO/m2	SUBTOTAL
LOTE DE TERRENO	72,00	\$ 38.000	\$ 2.736.000
OBRAS DE URBANISMO	72,00	\$ 147.200	\$ 10.598.400
VALOR TOTAL			\$ 13.334.400

SON: TRECE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS.**OBSERVACIONES:**

- La Valoración se realiza con el área de terreno registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de avalúo.
- El predio obedece a un lote de terreno totalmente contenido en suelo de protección.

FECHA: Mayo 30 de 2023.**ELABORADO POR:**
Ing. CRISTHIAN CAMILO MONTILLA REYES
Ingeniero Catastral y Geodesta
RAA: AVAL-80161739

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



506

ANEXO - 1

ANEXO REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fachada



Entorno



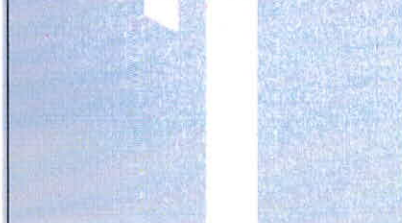
Entorno



Entorno



Entorno



Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



531

ANEXO - 2
MEMORIA DE CÁLCULOS

ESTUDIO DE MERCADO													
COMPARACIÓN DE MERCADO - 30 DE MAYO DE 2023													
No	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	ÁREA LOTE m²	ÁREA CONST. m²	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR / m² LOTE	VALORACIÓN DEL URBANISMO PRESENTE EN LA OFERTA	VALOR / m² LOTE BRUTO	VALOR / m² LOTE DEPURADO	LINK Y/O CONTACTO
1	LOTE	SIBATE	\$2.888.000.000	5%	\$2.553.600.000	358.400	-	\$ -	\$ 7.125		\$ 7.125		https://www.metroc.com.co
2	CASA-LOTE	BOJACA	\$1.400.000.000	5%	\$1.330.000.000	169.900	600	\$ 375.600.000	\$ 5.617		\$ 5.617		https://www.metroc.com.co
4	LOTE	SILVANA	\$70.000.000	15%	\$59.500.000	1.500	-	\$ -	\$ 39.667		\$ 39.667		https://www.fincaraiz.co
5	LOTE	EL COLEGIO	\$460.000.000	10%	\$414.000.000	20.000	-	\$ -	\$ 20.700		\$ 20.700		https://www.fincaraiz.co
6	LOTE	SILVANA	\$50.000.000	15%	\$42.500.000	1.000	-	\$ -	\$ 42.500		\$ 42.500		https://www.fincaraiz.co
7	LOTE	SILVANA	\$900.000.000	10%	\$810.000.000	8.143	-	\$ -	\$ 66.315		\$ 66.315		https://www.fincaraiz.co
8	LOTE	SILVANA	\$110.000.000	10%	\$99.000.000	1.500	-	\$ -	\$ 66.000		\$ 66.000		https://www.fincaraiz.co
9	CASA-LOTE	SILVANA	\$1.332.000.000	10%	\$1.198.800.000	20.500	50	\$ 66.500.000	\$ 55.234		\$ 55.234		https://www.fincaraiz.co
10	LOTE	CACHIPAY	\$220.000.000	12%	\$193.600.000	3.000	-	\$ -	\$ 64.533		\$ 64.533		https://www.fincaraiz.co
11	LOTE	SIBATE	\$2.863.000.000	5%	\$2.614.850.000	85.752	-	\$ -	\$ 32.825		\$ 32.825		https://www.fincaraiz.co
12	LOTE	CACHIPAY	\$130.000.000	10%	\$117.000.000	2.400	-	\$ -	\$ 48.750		\$ 48.750		https://www.fincaraiz.co
13	LOTE	BOJACA	\$5.000.000.000	15%	\$4.250.000.000	127.360	-	\$ -	\$ 40.044		\$ 40.044		https://www.fincaraiz.co
14	LOTE	BOJACA	\$3.172.000.000	10%	\$2.854.800.000	48.800	-	\$ -	\$ 58.500		\$ 58.500		https://www.fincaraiz.co
15	LOTE	SILVANA	\$210.000.000	10%	\$189.000.000	3.600	-	\$ -	\$ 52.500		\$ 52.500		https://www.fincaraiz.co
16	LOTE	SAN FRANCISCO	\$1.800.000.000	20%	\$1.260.000.000	26.000	350	\$ 390.950.000	\$ 34.194		\$ 34.194		https://www.fincaraiz.co
17	LOTE	SAN FRANCISCO	\$520.000.000	10%	\$468.000.000	10.000	180	\$ 126.000.000	\$ 34.200		\$ 34.200		https://www.fincaraiz.co
18	LOTE	SAN FRANCISCO	\$410.000.000	10%	\$369.000.000	7.000	-	\$ -	\$ 52.714		\$ 52.714		https://www.fincaraiz.co
19	LOTE	LA VEGA	\$850.000.000	20%	\$680.000.000	18.000	-	\$ -	\$ 37.778		\$ 37.778		https://www.fincaraiz.co
20	LOTE	SAN FRANCISCO	\$270.000.000	15%	\$232.500.000	3.700	-	\$ -	\$ 62.027		\$ 62.027		https://www.fincaraiz.co
21	LOTE	SUBACHOQUE	\$800.000.000	18%	\$684.000.000	12.800	-	\$ -	\$ 38.438		\$ 38.438		https://www.fincaraiz.co
22	LOTE	SAN FRANCISCO	\$460.000.000	18%	\$377.200.000	10.000	-	\$ -	\$ 37.720		\$ 37.720		https://www.fincaraiz.co
23	LOTE	SIBATE	\$2.500.000.000	12%	\$2.200.000.000	45.000	-	\$ -	\$ 48.889		\$ 48.889		https://www.fincaraiz.co
										ANÁLISIS ESTADÍSTICO			
										Estadístico	VALOR / m² LOTE BRUTO	VALOR / m² LOTE DEPURADO	
										PROMEDIO	\$ 42.330	\$ 35.578	
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 17.065	\$ 2.304	
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	40,31%	6,46%	
										LÍMITE SUPERIOR	\$ 59.395	\$ 37.882	
										LÍMITE INFERIOR	\$ 25.266	\$ 33.274	
										COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,544	0,247	
										VALOR ADOPTADO		\$ 38.000	

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

30-May-2023

Socio de Numero



Página No. 1 de 1

URBANISMO VIP

Presupuesto Resumido

Actividad	Tipo	U.M.	Can Unit	Can Tot	Vr. Unitario	Vr. Total
1 ACTIVIDADES PRELIMINARES						
M01-01 Topografía		m ²		30.000,00 \$	384 \$	11.520.000
M01-02 Localización y replanteo		m ²		30.000,00 \$	8.433 \$	252.990.000
M01-03 Cerramientos		m		1.385,64 \$	26.909 \$	37.286.204
M01-04 Descapote a Maquina		m ²		26.378,00 \$	12.002 \$	316.588.756
M01-05 Diseños		Un		1,00 \$	139.180.456 \$	139.180.456
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				\$		757.565.416

Actividad	Tipo	U.M.	Can Unit	Can Tot	Vr. Unitario	Vr. Total
2 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS						
M02-01 Red matriz tubería PVC 4" RDE 21		m		692,00 \$	126.793 \$	87.740.756
M02-02 Red principal PVC 3/4		m		580,00 \$	13.159 \$	7.632.220
M02-03 Pozo de inspección D = 1.50 MH >3,50		Un		6,00 \$	5.029.962 \$	30.179.772
M02-04 Tubería pvc alcantarillado 12" Red Matriz		m		346,00 \$	214.827 \$	74.330.142
M02-05 Tubería 6" Acometida Domiciliaria		m		648,00 \$	66.605 \$	43.160.040
M02-06 Tubería 8" Sumideros		m		400,00 \$	117.582 \$	47.032.800
M02-07 Relleno con material de excavación		m ³		885,76 \$	32.685 \$	28.951.066
M02-08 Relleno tipo triturado (grava)		m ³		62,28 \$	102.493 \$	6.383.264
M02-09 Excavación a mano zanjas		m ³		885,76 \$	35.215 \$	31.192.038
M02-10 Pozo de inspección D = 1.50 MH >3,50		Un		6,00 \$	5.029.962 \$	30.179.772
M02-11 Sumidero prefabricado SL-100		Un		16,00 \$	1.978.169 \$	31.650.704
M02-12 Tubería pvc alcantarillado 12" (315mm) Red Matriz		m		346,00 \$	214.827 \$	74.330.142
M02-13 Relleno con material de excavación		m ³		1.133,77 \$	32.685 \$	37.057.364
M02-14 Relleno tipo triturado		m ³		79,72 \$	102.493 \$	8.170.578
M02-15 Excavación a mano zanjas		m ³		1.133,77 \$	35.215 \$	39.925.809
Total INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				\$		577.916.467

Avalúo Comercial No 2023-072

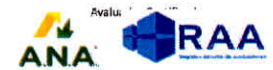
Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

Bogotá D.C.

Socio de Numero



Actividad	Tipo	U.M.	Can Unit	Can Tot	Vr.Unitario	Vr. Total
3 INSTALACIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS						
M03-01 Postes concreto h = 12 m. (inc atraque y camara)		Un		14,00	\$ 126.793	\$ 1.775.102
M03-02 Postes concreto h = 10 m. (inc atraque y camara)		Un		10,00	\$ 126.793	\$ 1.267.930
M03-03 CABLE cobre desnudo AWG N° 1/0 200887		m		692,00	\$ 46.418	\$ 32.121.256
M03-04 Estructuras		Un		20,00	\$ 1.258.304	\$ 25.166.080
M03-05 Puesta a tierra pararrayos poste		Un		14,00	\$ 710.252	\$ 9.943.528
M03-06 Luminaria Codensa horizontal cerrada sodio 400W		Un		14,00	\$ 117.582	\$ 1.646.148
M03-07 Transformador 75 KVA - estructura		Un		1,00	\$ 18.040.101	\$ 18.040.101
M03-08 Alambre Cuadruple Antifraude 2 / 0 BT		Un		1.038,00	\$ 1.034.860	\$ 1.074.184.680
M03-09 Postes Concreto		Un		20,00	\$ 626.492	\$ 12.529.840
M03-10 Cable telefonico aéreo		Un		1.038,00	\$ 36.599	\$ 37.989.762
M03-11 Tendido cable aereo		Un		1.038,00	\$ 11.180	\$ 11.604.840
M03-12 Camara telefonica		Un		8,00	\$ 5.370.566	\$ 42.964.528
M03-13 Caja de inspección doble		Un		20,00	\$ 1.434.949	\$ 28.698.980
M03-14 Ducto etb		Un		519,00	\$ 298.903	\$ 155.130.657
M03-15 Equipo tendido aéreo		Día		4,00	\$ 644.567	\$ 2.578.268
M03-16 Equipo tendido canalizado		Día		12,00	\$ 795.264	\$ 9.543.168
M03-17 Interconexion Strip		Un		1,00	\$ 137.633	\$ 137.633
M03-18 Strip telefonico		Un		1,00	\$ 442.142	\$ 442.142
M03-19 Acometida suspendida 3"		Un		138,00	\$ 89.651	\$ 12.371.838
M03-20 Armarios		Un		2,00	\$ 4.932.210	\$ 9.864.420
Total INSTALACIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS				\$		1.488.000.901
4 INSTALACIONES DE GAS NATURAL DOMICILIARIO						
M04-01 Red Domiciliaria - Espina Pescado		Un		14,00	\$ 941.036	\$ 13.174.504
M04-02 Tendido Red Principal		m		450,00	\$ 50.190	\$ 22.585.500
Total INSTALACIONES DE GAS NATURAL DOMICILIARIO				\$		35.760.004
5 VIAS						
M05-01 Afirmado malla Vial Local(base y sub base)		Un		1.304,00	\$ 87.464	\$ 114.053.056
M05-02 Excavación a máquina		Un		1.082,32	\$ 376.526	\$ 407.521.620
M05-03 Via V3 a V4 en asfalto		m		1.304,00	\$ 548.284	\$ 714.962.336
M05-04 Via V5 a V8 en asfalto		Un		875,00	\$ 505.259	\$ 442.101.625
M05-05 Andenes y sub-base		Un		1.014,00	\$ 201.917	\$ 204.743.838
M05-06 Sardinell ó Bordillo fundido in situ		Un		676,00	\$ 53.112	\$ 35.903.712
Total VIAS				\$		1.919.286.187

TOTAL OBRA SIN DISEÑOS	4.639.348.519,60
TOTAL URBANISMO	4.778.528.975,18
AIU (5%)	238.926.448,76
TOTAL URBANISMO	5.017.455.423,94
AREA PROYECTADA DE URBANISMO - ANU	30.000,00 m²
COSTO UNITARIO DE URBANISMO COMPLETO	167.248,51 \$/m²
COSTO UNITARIO DE URBANISMO	167.000,00 \$/m²

Avalúo Comercial No 2023-072

Carrera 13b este #78-28 sur

Barrio Doña Liliana

Localidad de Usme

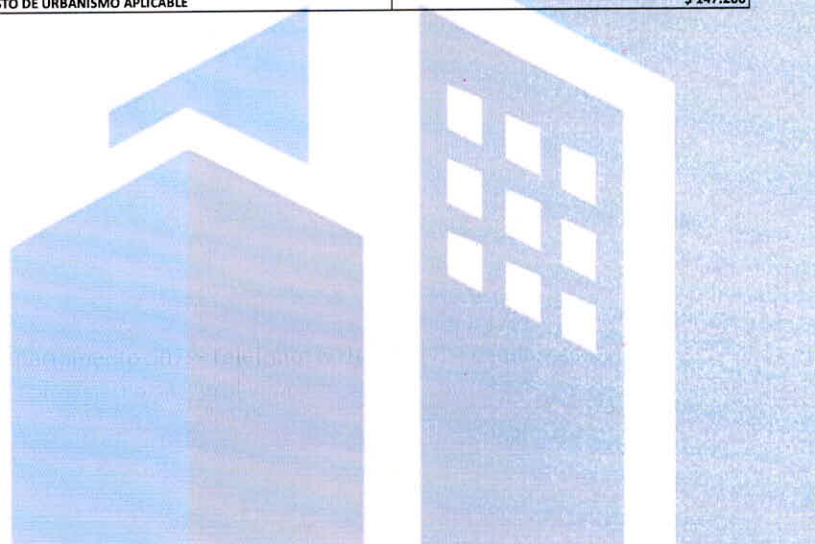
Bogotá D.C.

Socio de Numero



ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) APLICABLE	EN %
M01	ACTIVIDADES PRELIMINARES	15,85%		\$ 757.565.416	100%	\$ 757.565.416	15,85%
M02	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	12,09%		\$ 577.916.467	100%	\$ 577.916.467	12,09%
M03	INSTALACIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS	31,14%		\$ 1.488.000.901	100%	\$ 1.488.000.901	31,14%
M04	INSTALACIONES DE GAS NATURAL DOMICILIARIO	0,75%		\$ 35.760.004	100%	\$ 35.760.004	0,75%
M05	VIAS						
M05-01	Afirmado malla Vial Local(base y sub base)	2,39%		\$ 114.053.056	100%	\$ 114.053.056	2,39%
M05-02	Excavación a máquina	8,53%		\$ 407.521.620	100%	\$ 407.521.620	8,53%
M05-03	Via V3 a V4 en asfalto	14,96%		\$ 714.962.336	50%	\$ 357.481.168	7,48%
M05-04	Via V5 a V8 en asfalto	9,25%		\$ 442.101.625	0%	\$ -	0,00%
M05-05	Andenes y sub-base	4,28%		\$ 204.743.838	50%	\$ 102.371.919	2,14%
M05-06	Sardinel ó Bordillo fundido in situ	0,75%		\$ 35.903.712	50%	\$ 17.951.856	0,38%
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%		\$ 167.249		\$ 135.052	80,75%
	VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO ESTANDAR PARA LA ZONA DE ESTUDIO					\$ 135.000	

AJUSTE DEL URBANISMO POR PENDIENTE DEL TERRENO	Incremento por pendiente	Directos	Totales
Pendiente entre el 4% y el 8%	5%	\$ 141.804	\$ 141.800
Pendiente Mayor al 8%	9%	\$ 147.206	\$ 147.200
COSTO DE URBANISMO APLICABLE			\$ 147.200



545

DOCUMENTOS CONSULTADOS





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230516894776829620

Nro Matrícula: 50S-40331409

Pagina 1 TURNO: 2023-197035

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 06:32:22 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

FECHA APERTURA: 12-11-1999 RADICACIÓN: 1999-77588 CON: ESCRITURA DE: 11-11-1999

CODIGO CATASTRAL: AAA01700NTDCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1731 de fecha 20-10-1999 en NOTARIA 1 de FACATATIVA LOTE 11 MANZANA A con area de 72.00MTRS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

VARGAS VARGAS ADOLFO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A GUALDRON ARIAS CARLOS ARTURO, POR LA ESCRITURA #5466 DEL 14-06-1988 NOTARIA 27 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FL. 050-40014191.-ESTE HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ROMERO CLAVIJO ADRIANO, POR ESCRITURA #8048 DEL 10-09-1987 NOTARIA 27 DE BOGOTA, REG. AL FL. 050-0349443.-ESTE HUBO POR COMPRA A MARTHA SALAZAR VDA. DE RODRIGUEZ, POR ESCRITURA #7369 DEL 20-12-1976 NOTARIA 7A. DE BOGOTA, ESTA HUBO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN REMATE DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE TIBURCIO RODRIGUEZ GARZON Y MARGARITA MEDELLIN DE RODRIGUEZ, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 11-CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, DE FECHA 12-11-1970 , REGISTRADA EN EL LIBRO PRIMERO DE 1971 AL NUMERO 3717A.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 13B ESTE 78 28 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

1) KR 12A BIS ESTE 77A 28 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

TERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50S - 40014191

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-11-1999 Radicación: 1999-77588

Doc: ESCRITURA 1731 del 20-10-1999 NOTARIA 1 de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL LOTE 11 MANZANA A AREA 72.00MTRS2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VARGAS VARGAS ADOLFO

CC# 2365026

A: GALLO GALLO CARMEN ROSA

CC# 51707396 X

A: MARTIN JOSE ODILIO

CC# 3218657 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230516894776829620

Nro Matrícula: 50S-40331409

Pagina 3 TURNO: 2023-197035

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 06:32:22 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

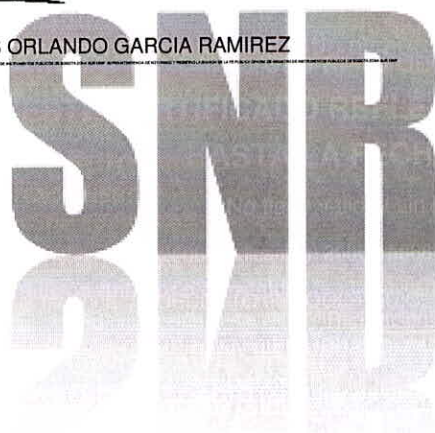
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-197035

FECHA: 16-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

545

ANEXOS DE IDONEIDAD DEL AVALUADOR

A-1500150-00285447-M-0080161739-20110325
 0026286703A 1 1071184912

INDICE DERECHO


REGISTRO NACIONAL
 CARLOS ANSEL SANCHEZ TORRES

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
 29-MAR-2001 BOGOTA D.C.

ESTATURA 1.76
 G.S. RH B+
 SEXO M

LUGAR DE NACIMIENTO
 PASTO (MARINO)

FECHA DE NACIMIENTO 11-MAR-1983

REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 80.161.739
 APELLIDOS MONTILLA REYES
 NOMBRES CRISTHIAN CAMILO

FIRMA






PIN de Validación: a80c0a0e



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CRISTHIAN CAMILO MONTILLA REYES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80161739, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80161739.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTHIAN CAMILO MONTILLA REYES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos 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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, 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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
12 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a80c0a0e



<https://www.raa.org.co>



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
12 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a80c0a0e



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
12 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0869, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0609, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0135, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CALLE 141 NO. 46-34 APTO 507
Teléfono: 3166267512
Correo Electrónico: cristhian.montilla@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Especialista en Geomática- Universidad Militar Nueva Granada

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) CRISTHIAN CAMILO MONTILLA REYES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No.



PIN de Validación: a80c0a0e



<https://www.raa.org.co>



80161739.

El(la) señor(a) **CRISTHIAN CAMILO MONTILLA REYES** 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 reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a80c0a0e

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 Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Ingeniero Catastral y Geodesta

A

Cristhian Camilo Montilla Reyes

Con C. C. No. 80161739 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS. EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C., A LOS 15 DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2020

Ricardo Acuña
RECTOR

[Firma]
SECRETARIO GENERAL

[Firma]
DECANO DE LA FACULTAD

[Firma]
SECRETARIO ACADÉMICO

No. 47718

Registro No. F123377 Folio No. 2 Libro No. 21

351



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

ACTA DE GRADO No. 21311

EL SUSCRITO SECRETARIO ACADEMICO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA
DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
COMPULSA COPIA DEL ACTA DE GRADO DE

Cristhian Camilo Montilla Reyes

En Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de mayo del año 2020, se efectuó el acto de grado de **Cristhian Camilo Montilla Reyes**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **80161739** de **Bogotá D.C.**, quien culminó su plan de estudios de acuerdo a los reglamentos de la universidad y presentó el trabajo de grado titulado: **"PASANTÍA: CREACIÓN, AJUSTE Y ESTANDARIZACIÓN DE UNA APLICACIÓN DE VISUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA ENFOCADO A PROCESOS DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. CASO DE ESTUDIO: CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN – POPAYÁN (CAUCA)."**, del cual fue director el (la) señor (a) **CLAUDIA BERENICE ROJAS** y mereció el carácter de **APROBADO**.

Acto seguido el señor Rector a nombre y en representación de la Universidad Distrital le confirió el título de **Ingeniero Catastral y Geodesta** y dispuso la entrega inmediata del Acta de Grado y del Diploma que acredita el correspondiente título universitario.

RICARDO GARCÍA DUARTE Rector, (Edo) **ORLANDO RÍOS LEÓN** Secretario Académico Facultad de Ingeniería.

Es fiel copia tomada de su original, que se expide a los Quince (15) días de mes de mayo de 2020.

UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
ORLANDO RÍOS LEÓN
Secretario Académico

Registro F.I 23377 Folio 2 Libro 21

Lizeth

PBX 57(1)323 9300 Ext. 1517
Carrera 7 No 40 B 53, Piso 5, Bogotá D.C. – Colombia
Acreditación Institucional de Alta Calidad. Resolución No. 23096 del 15 de diciembre de 2016

Línea de atención gratuita
01 800 091 44 10
www.udistrital.edu.co

secing@udistrital.edu.co



Libertad y Orden

Universidad Militar Nueva Granada

En consideración a que:

Cristián Camilo Montilla Reyes

C.C. 80.161.739 expedida en Bogotá D.C.

ha cumplido con todos los requisitos exigidos, le confiere el título de

Especialista en Geomática

En constancia se firma el presente Diploma en Bogotá, D.C.
a los 24 días del mes de Septiembre de 2021.

Rector

Vicerrector Académico

Decano Facultad

Acta de Postgrado N° Pg - 13032 - UMG
Registro N° Pg - 13032

Jefe División de Admisiones,
Registro y Control Académico

0024869

Registro Oficial
Anotado al folio 383 Libro 10
Bogotá, D.C. República de Colombia
Día 27 Mes Septiembre Año 2021

53



0101059

Creación Decreto 84 de 23 de enero de 1980, reconocimiento institucional Resolución 12975 de 23 de julio de 1982 del Ministerio de Educación Nacional, personería jurídica Ley 805 de 11 de abril de 2003

ACTA DE POSGRADO 13032

En Bogotá, D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de septiembre de 2021, se reunieron en la Rectoría de la Universidad Militar Nueva Granada, los siguientes funcionarios: Brigadier General (RA) LUÍS FERNANDO PUENTES TORRES, PhD. Rector; Doctora MARTHA LUCÍA OVIEDO FRANCO, PhD. Vicerrectora Académica, Ingeniero JORGE ALEXANDER APONTE RODRIGUEZ Ph.D, Decano Facultad de Ingeniería, con el objeto de estudiar los resultados académicos de un(a) Profesional que adelantó sus estudios de Educación Avanzada y otorgar el título de **ESPECIALISTA EN GEOMÁTICA**. Para el efecto se procedió como a continuación se indica.

FUNDAMENTOS LEGALES

Artículos 10, 24, 25 y 28 de la Ley 30 de 1992, artículo 2º y literal g) del artículo 3º del Decreto 2725 de 1980; artículo 2º de la Ley 805 de 2003; Resolución 12975 de 1982 del Ministerio de Educación Nacional y Acuerdo 02 de 2017 de la Universidad Militar Nueva Granada.

OTORGAMIENTO DE TÍTULOS

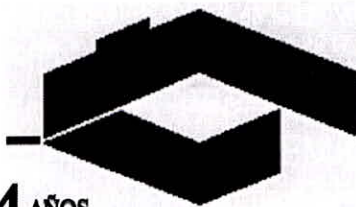
La Rectoría de la Universidad Militar Nueva Granada teniendo en cuenta que la Facultad de Ingeniería por intermedio de su Decano y la División de Admisiones, Registro y Control Académico por intermedio de su Jefe, han informado que el(la) Profesional **CRISTHIAN CAMILO MONTILLA REYES**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía N° 80161739 de BOGOTÁ D.C., ha cumplido satisfactoriamente con los requisitos académicos y las exigencias establecidas en los Reglamentos Internos de la Universidad, y las normas legales pertinentes, resuelve en nombre de la **República de Colombia** y por autorización del **Ministerio de Educación Nacional** otorgarle el título de **ESPECIALISTA EN GEOMÁTICA**, registrando su diploma y acta de grado en el Libro 10 Registro 13032.

Para constancia de lo anterior y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7º del Decreto N° 2725 del 10 de octubre de 1980 firman los que en ella intervinieron.


Ingeniero JORGE ALEXANDER APONTE RODRIGUEZ Ph.D
Decano
FACULTAD DE INGENIERÍA

Siguen firmas al respaldo.....

54 AÑOS



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

CERTIFICA QUE

CRISTHIAN CAMILO MONTILLA REYES
C.C. 80.161.739

Participó en el SEMINARIO "APLICACIÓN DEL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ D.C."; realizado los días 27, 28 y 29 de abril de 2022, por medio virtual, con una intensidad horaria de 6 horas, en la ciudad de Bogotá, D.C.

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE
CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ -
LONJA INMOBILIARIA

DIANA MARCELA CORREA ACERO
ECONOMISTA - EXPOSITORA



EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
CIAF

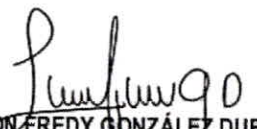
CERTIFICA QUE

CRISTHIAN CAMILO MONTILLA REYES

Con documento de identidad No. 80161739

Asistió al curso teórico **RECONOCEDOR PREDIAL URBANO – RURAL**, con una dedicación de 40 horas,
de acuerdo con los lineamientos de la Dirección de Gestión Catastral del IGAC.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., el día:
19 de diciembre de 2021


JHON FREDY GONZÁLEZ DUEÑAS
Director de Gestión Catastral

558

LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avaluos

A

Cristhian Camilo Montilla Reyes

Con C.C No. 80161739 de Bogotá D.C.
QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS, EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., A LOS 31 DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2023

SECRETARIO GENERAL

SECRETARIO GENERAL

DECANO DE LA FACULTAD

SECRETARIO ACADÉMICO

REPÚBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



No. 59499

Registro No. FI 26232 Folio No. 34 Libro No. 24

558



La Universidad Distrital Francisco José De Caldas

Con Personería Jurídica reconocida por el Ministerio de Justicia mediante resolución No. 139 de 1950
en cumplimiento del Decreto Presidencial 0844 de 1999 y la resolución 1017 de 1996 del ICJES.

Acta de Grado No.

24160

EL SUSCRITO SECRETARIO ACADEMICO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA
DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
COMPULSA COPIA DEL ACTA DE GRADO DE

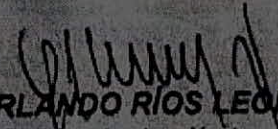
Cristhian Camilo Montilla Reyes

En Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de marzo del año 2023, se efectuó en el Auditorio Huitaca de la Alcaldía Mayor de Bogotá, el acto solemne de grado de **Cristhian Camilo Montilla Reyes**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **80161739** de Bogotá D.C., quien culminó su plan de estudios de acuerdo a los reglamentos de la Universidad.

Acto seguido el señor Rector a nombre y en representación de la Universidad Distrital le confirió el título de **Especialista en Avalúos** y dispuso la entrega inmediata del Acta de Grado y del Diploma que acredita el correspondiente título universitario.

MIRNA JIRON POPOVA, Rectora (e), (Fdo.) **ORLANDO RÍOS LEÓN**, Secretario Académico Facultad de Ingeniería.

Es fiel copia tomada de su original, que se expide a los treinta y un (31) días del mes de marzo de 2023.


ORLANDO RÍOS LEÓN
Secretario Académico

Registro F.I. 26232 Folio 34 Libro 24

Argw

Bogotá D.C. Mayo 31 de 2023

Señor Juez
Herman Trujillo García
Juez - Juzgado 49 civil
Circuito de Bogotá D.C.

JUZGADO 49 CIVIL CTO.

MAY 31 '23 PM 2:44

Heb
Se leido en su presencia.
Total (62) de sus autos
folios.

Cordial Saludo.

Por medio del presente documento, hago entrega del avalúo
Solicitado referente al proceso de expropiación número
11001-31-03-022-2008-002790, promovido por EMPRESA DE
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. CONTRA JOSE' ODILIO
MARTIN AMAYA y CARMEN ROSA GALLO. se entregan 61 folios.

Cordialmente,



CRISTIAN CAMILO MONTILLA REYES
CC: 80.161.739 de Bogotá D.C.
Avaluator Designado