

Bogotá, 30 de Junio de 2023

Doctor,
HERNAN TRUJILLO GARCIA
Juez del juzgado 49 civil del circuito de Bogotá DC
Bogotá D.C.
Ciudad

Asunto: Entrega de Peritaje proceso No:2014-00526. Solicitud asignación y pago de honorarios.

Cordial Saludo,

Atendiendo la referencia y respondiendo a sus requerimientos mediante notificación realizada por el Doctor Hernan Trujillo Garcia, Juez del Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá, adjuntamos Peritaje (Informe de Avalúo Comercial e Indemnización), efectuado al Inmueble ubicado en la dirección KR 80F # 42D – 17 Sur de Bogotá, Colombia, barrio Villa Nelly de la localidad de Kennedy, para proceso No: 2014-00526 Expropiación de Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá ESP-EAAAB contra Urbanizaciones y Construcciones Villa Nelly Ltda en liquidación.

Solicitamos sean asignados y pagados los honorarios por concepto de la pericia del procedo del asunto.

Sin otro particular le saluda atentamente,


Alejandra Barona Sánchez
Especialista en Avalúos
AVAL-1015423733


Juan Carlos Alvarado Sánchez
Especialista en Avalúos
AVAL-1032419164

AVALÚO URBANO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE: LOTE
DIRECCION: KR 80 F 42D 17 SUR
BARRIO: CHUCUA LA VACA URBANIZACIÓN VILLA NELLY
CIUDAD: BOGOTÁ DC
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE:
HERNAN TRUJILLO GARCIA
JUEZ DEL JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ DC

ELABORADO POR:
AVALUADOR: ALEJANDRA BARONA SÁNCHEZ
AVALUADOR: JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ

FECHA DE ENTREGA DE INFORME: 30 DE JUNIO 2023

1. INFORME TÉCNICO DE AVALUO

Basado en la Norma técnica Sectorial NTS I 01 CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	Doctor HERNAN TRUJILLO GARCIA ,juez del juzgado 49 civil del circuito de Bogotá
PROCESO NO.	2014-00526. Expropiación de Empresa de Acueducto y Aseo de Bogotá ESP- EAAAB contra Urbanizaciones u Construcciones Villa Nelly Ltda. En liquidación.

3. USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

OBJETO DE LA VALUACIÓN	El propósito del estudio de avalúo del predio es hallar el valor comercial e indemnización de este, resultado de la comparación de ofertas del sector para esto se realizo la visita el día 8 de junio del 2023 con entrega el día 30 de junio del presente año.
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	Doctor HERNAN TRUJILLO GARCIA, Juez del juzgado 49 civil del circuito de Bogotá

4. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada ó al título legal de la misma (escritura). Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.
- El Valuador no entregará información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo de valuación y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en los casos en que la obligación surja de la ley

5. FECHA VISITA Y APLICACIÓN DEL VALOR

FECHA DE VISITA AL BIEN	8 de junio del 2023
FECHA DE APLICACIÓN DE VALOR	De Conformidad con la Sentencia T-638/2011 el Presente Avalúo comercial se realiza a Diciembre 18 de 2013, fecha de la Oferta de Compra del inmueble

6. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

BASES DE VALUACIÓN	El presente informe se realizó en cumplimiento de la norma a saber, Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para el cálculo del valor comercial para el inmueble objeto de avalúo
---------------------------	--

DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	Valor de mercado se define como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción. Fuente: (según IVS, IFRS y RICS VALUATION STANDARDS (The Red Book) 7ª Edición)
-----------------------------------	---

7. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Se avalúa el derecho de propiedad real que posee Urbanizaciones y construcciones Villa Nelly Ltda.

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

PAIS	Colombia
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
MUNICIPIO / CIUDAD	Bogotá
LOCALIDAD / COMUNA	Kennedy
DIRECCIÓN / NOMBRE DEL PREDIO	KR 80 F 42D 17 Sur
BARRIO	Chucua la Vaca Urbanización Villa Nelly
CHIIP	AAA0149CXRJ

a. INFORMACIÓN DEL SECTOR

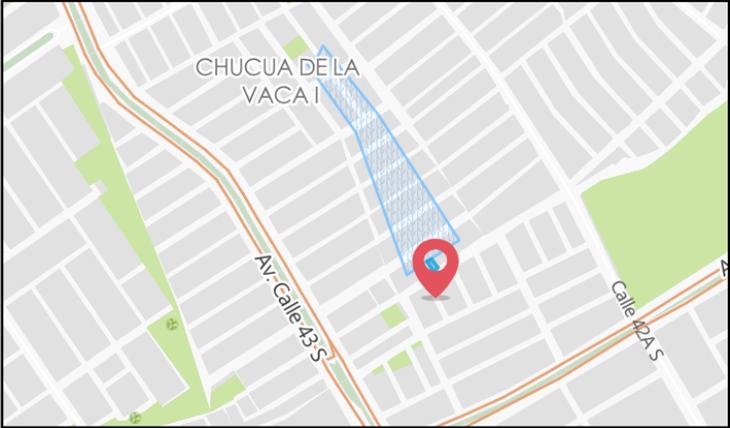
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos tales como: acueducto, alcantarillado, electricidad y suministro de gas.
USOS PREDOMINANTES	El sector donde se ubica el predio objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona residencial con comercio y servicio sobre los ejes viales de acceso.

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

NORMATIVA URBANÍSTICA		DECRETO 263 DE 2010 - UPZ 80 CORABASTOS	
ÁREA DE ACTIVIDAD		Residencial con actividad económica en la vivienda	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Mejoramiento Integral modalidad intervención complementaria y reestructurante	
SECTOR NORMATIVO	6	Seis	
SUBSECTOR DE USO		Único	
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		Único	
ALTURA MÁXIMA	3	Tres pisos vía menor a 12 m de ancho	
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		Continua	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		No aplica	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		No aplica	
ANTEJARDÍN		No aplica	
AISLAMIENTO LATERAL		No aplica	

Fuente: Realización Propia.

<p>VÍAS DE ACCESO (Elementos y estado de conservación)</p>	<p>Cuenta con diferentes vías de acceso como: la Avenida Ciudad de Villavicencio (AC 43 Sur), esta es una vía vehicular de dos calzadas de tres carriles cada una y con sentido de circulación Noroccidente – Suroriente y viceversa, la Avenida Dagoberto Mejía Cifuentes (AK 80), siendo una vía vehicular de dos calzadas con dos y tres carriles con sentido de circulación Nororiente – Suroccidente y viceversa, la Carrera 79 (KR 79) y la Avenida Ciudad de Cali (AK 86), siendo una vía vehicular de cuatro calzadas, dos de tipo central exclusiva para el servicio de transporte masivo Transmilenio, con dos carriles de circulación Nororiente – Suroccidente y viceversa y las demás calzadas son para flujo vehicular particular, con tres carriles dependiendo de circulación Nororiente – Suroccidente y viceversa. Vías por las cuales circula el transporte público de acceso y salida al sector y alrededores, las cuales se encuentran en regular estado de conservación y mantenimiento.</p>
<p>AMOBAMIEN TO URBANO</p>	<p>El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, y teléfono. Adicionalmente dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.</p>
<p>ESTRATRO SOCIOECONÓMICO</p>	<p>De Acuerdo con el Decreto 551 de 2019 (Por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C. para los inmuebles residenciales de la ciudad) el sector se clasifica en estrato Dos (2).</p>
<p>LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN</p>	<p>El predio se encuentra ubicado en el Desarrollo Villa Nelly de la Localidad de Kennedy, el cual fue reglamentado mediante Resolución N° 500 del 16 de noviembre de 2000 y su plano de loteo aprobado es el K20/4-03.</p>
<p>TOPOGRAFÍA</p>	<p>El terreno de la zona presenta relieve plano con pendientes en 0% y 3%</p>
<p>SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO</p>	<p>El sector cuenta con buen servicio de transporte público principalmente rutas de bus alimentadoras de Transmilenio para la zona y rutas de bus del SITP, con una frecuencia media en los tiempos de espera.</p>

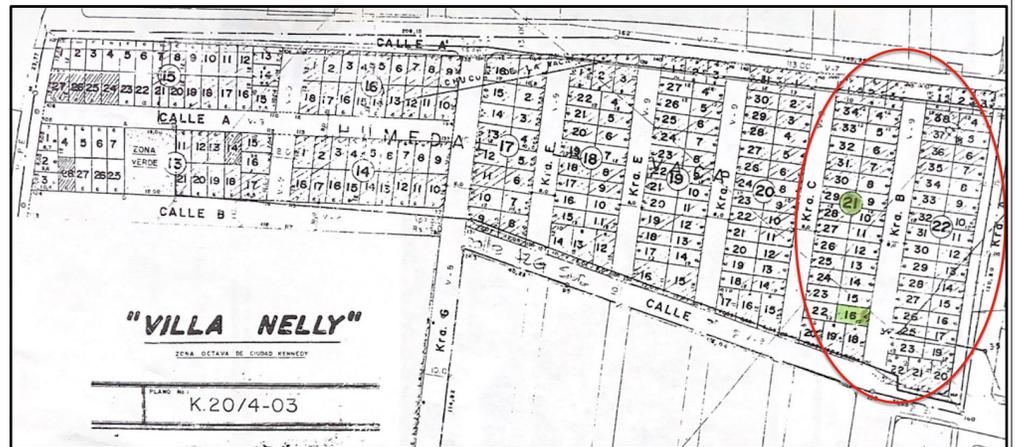
EDIFICABILIDAD IMPORTANTE EN EL SECTOR		Entre las edificaciones importantes del sector se encuentra: Corabastos, el Parque Metropolitano Cayetano Cañizares y el INEM Francisco de Paula Santander. Principalmente.	
b. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE			
LOTE no posee construcciones			
USO ACTUAL		Ninguno	
i. TERRENO			
UBICACIÓN		<p>El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la zona occidental de la ciudad de Bogotá, localidad de Kennedy sector Villa Nelly; específicamente sobre el costado occidental de la carrera 80F, entre calles 42C Sur y 42F Sur, de la nomenclatura de Bogotá DC; con ubicación medianera en la manzana identificado como lote 13 de la manzana 22.</p>	
			
		Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/	
LINDEROS		Norte; en 12,00 metros con el lote 12 de la misma manzana, Sur; en 12,00 metros con el lote 14 de la misma manzana, Oriente; en 6,00 metros con Vía pública, Occidente; en 6,00 metros con el lote 29 de la misma manzana	
CERRAMIENTOS		NO cuenta con cerramientos	
TOPOGRAFÍA	El terreno presenta relieve plano	FORMA	El terreno es de forma geométrica regular con apariencia de rectángulo Frente: 6,00 metros

	con pendientes en 0% y 3%		Fondo: 12,00 metros
P.H. / N.P.H.	NPH	SUPERFICIE	72,00 m2

REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO

Dado que la fecha del avalúo, la norma a aplicar el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Bogotá, aplica el Decreto 190 de 2004 Por la cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal Corabastos (UPZ) No.80 reglamentado por el Decreto N° 263 de 2010, Adicionalmente el predio objeto de estudio se ubica dentro de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Humedal de la Vaca Sector A, definidas en la resolución 670 de 2003 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

El sector fue reglamentado mediante Resolución N° 500 del 16 de noviembre de 2000 y su plano de loteo aprobado es el K20/4-03.



Fuente: Plano Urbanístico K20/4-03

Se evidencia que El Humedal de la Vaca, se encuentra dentro de la categoría de Parque Ecológico Distrital del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital del Primer Componente de la Estructura Ecológica Principal, según el Decreto 190 de 2004 (Compilatorio POT), el cual define el Suelo de Protección como:

“Artículo 146. Suelo de protección.

Es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o

de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Corresponden a esta categoría las siguientes áreas:

1. Las componentes señaladas como tal, en la Estructura Ecológica Principal: Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, parques urbanos y la ronda y zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá (integrantes del área de manejo especial del valle aluvial del río Bogotá. Los elementos que componen esta estructura, clasificados de acuerdo a la definición precedente, están identificados en detalle en el capítulo correspondiente a la Estructura Ecológica Principal. (...)"

En virtud de lo anterior, el predio presenta un régimen de usos restringido que se presenta a continuación:

USOS PRINCIPALES: Preservación y restauración de la flora y fauna nativos, educación ambiental.

USOS COMPATIBLE: Recreación pasiva.

USOS CONDICIONADOS: Centros de recepción, educación e información ambiental para los visitantes del parque; senderos ecológicos, peatonales y para bicicletas; dotacional de seguridad ligado a la defensa y control del parque; demás infraestructura asociada a los usos permitidos.

Los usos condicionados deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. No generar fragmentación de la cobertura vegetal nativa ni de los hábitat de la fauna nativa.
- b. Integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno natural.
- c. No propiciar altas concentraciones de personas.
- d. En los parque ecológicos de humedal, los senderos para bicicletas solo podrán ubicarse en el perímetro del parque, dentro de la zona de manejo y preservación ambiental, y como cinta dura no podrán exceder un ancho de 11.5 metros.
- e. En los parque ecológicos de humedal, los senderos peatonales se ubicaran exclusivamente en la zona de manejo y preservación ambiental y como cinta dura no podrán exceder un ancho de 1.5 metros.

	<p>f. En los parques ecológicos de humedal solo los senderos ecológicos y los observatorios de aves podrán localizarse dentro de la ronda hidráulica. Los senderos ecológicos serán de materiales permeables y no excederán un ancho de 1 metro.</p> <p>g. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines educativos.</p> <p>h. El Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente definirá el porcentaje máximo de áreas duras que se podrán construir en la zona de manejo y preservación ambiental y en la ronda hidráulica.</p> <p>i. La iluminación del sendero para bicicleta y el sendero peatonal, deberá estar dirigida hacia el exterior del parque ecológico de humedal.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: Agrícola y agropecuario, forestal productor, recreación activa, minero industrial de todo tipo, residencial de todo tipo, dotacionales salvo los mencionados como permitidos.</p>
--	---

ii. CONSTRUCCIÓN

El predio NO cuenta con construcciones.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

MATRICULA INMOBILIARIA:	50S-40075314
ESCRITURA DE PROPIEDAD	Escritura pública No 7535 del 15/11/1990 de la Notaria 9 de Bogotá DC.
CÉDULA CATASTRAL	004621 93 32 00000000.
CHIP	AAA0149CXRJ
OBSERVACIONES	No posee construcciones

10. ALCANCE DEL AVALÚO

ENCARGO VALUATORIO	Se realiza el Avalúo Comercial con el fin de hallar el valor mas adecuado para la venta entre particulares del inmueble, avalúo solicitado en el proceso No: 2014-00526 Expropiación de Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá ESP-EAAAB contra Urbanizaciones y Construcciones Villa Nelly Ltda en liquidación.
---------------------------	---

11. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998, expedido por la Presidencia de La República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo, y las metodologías establecidas en La Resolución Reglamentaria No. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Para la determinación del valor comercial del inmueble, se emplearon los siguientes métodos.

a. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

Para el cálculo del valor del terreno se utilizó el Método Comparativo o de Mercado, para tal efecto el Artículo 1º la Resolución 620 del IGAC, define y establece:

“Artículo 1º. Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

b. MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

Partiendo de la premisa que el valor comercial de un inmueble está asociado a la capacidad de renta que puede percibir, se desarrolla el esquema comparativo de acuerdo con las condiciones normativas del sector en el que se inscribe el predio en estudio.

Se parte de la condición de la localización del inmueble dentro del Suelo Urbano, el cual podría acceder eventualmente a usos urbanos y a su infraestructura, generando una ventaja comparativa sobre terrenos con vocación netamente agropecuaria adyacentes.

Sin embargo. Régimen de usos del suelo se ve afectado por la restricción generada por la connotación de estar en una zona de Suelo Protegido, el cual lo convierte en un suelo No Urbanizable, y en donde solo se pueden observar usos asociados a la preservación y conservación ambiental; los cuales son de vital importancia para el desarrollo de usos urbanos, buscando urbanizaciones con entornos de calidad asociados a la infraestructura tanto urbana como de amortiguación de los cuerpos de agua.

A diferencia de las áreas rurales adyacentes en las que se permiten actividades agropecuarias, el régimen de usos del área en estudio limita totalmente las posibilidades de urbanización o desarrollo de usos con alguna rentabilidad. Pero es muy importante anotar que la condición de ubicación e influencia de la colindancia con desarrollos urbanos, genera ventajas de acceso a infraestructura y localización, con respecto a las áreas con vocación agropecuaria.

Es muy importante anotar, que de acuerdo con la dinámica inmobiliaria actual el área rural adyacente al perímetro 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 logra obtener un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, donde la renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo, sin tener en cuenta rentas asociadas a condiciones de uso y localización urbanas.

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 de similares de rentabilidad, y evitar adoptar valores de tierras con mayores vocaciones agrícolas o afectadas por la incidencia de condiciones urbanas.

Al valor del suelo rural de tipo agropecuario se debe adicionar el costo del urbanismo existente, para identificar el comportamiento de los suelos de protección inscritos en el área urbana.

Se realizó una investigación económica para ofertas de venta de predios rurales con vocación agrícola en la Sábana de Bogotá, ya que son estos los más comparables para el caso en estudio, siguiendo los lineamientos consignados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, se descontó a cada oferta el valor de la construcción y se aplicó un tratamiento estadístico a los valores de m² resultantes. Con esta información económica, se procedió a calcular el valor comercial de los terrenos que se encuentran en suelo protegido. Producto de este estudio se obtuvo un valor promedio de \$24.400/m².

No.	Ubicación	Valor Inicial	% Neg.	Valor Final	Área de Terreno Ha	Valor Terreno Ha	Valor Construcciones	Observaciones	Fuente
1	Tenjo Vía a Cota	\$ 600.000.000	9,09%	\$ 550.000.000	1,12	\$ 250.000.000	\$ 270.000.000	Casa con sala comedor, cocina, tres alcobas, dos baños, altillo. Casa auxiliar para cuidador. Cuenta con pozo y aguas para riego.	Directa 3112226701
2	Vda. Tres Esquinas, Madrid	\$ 3.960.000.000	7,03%	\$ 3.700.000.000	14,08	\$ 253.906.250	\$ 125.000.000	Finca con casa y bodega, 250 m2 construidos, uso agroindustrial.	María Gómez 3112786250
3	Tenjo Vía a Siberia	\$ 6.105.000.000	5,26%	\$ 5.800.000.000	23,90	\$ 242.677.824	\$ 0	Lote en terreno plano con cobertura vegetal.	Mabel & Asociados LTDA 3103362045
						Promedio	\$ 248.861.358		
						Desv. Estándar	\$ 5.700.155		
						Coef. Variación	2,29%		
						Límite Superior	\$ 254.561.513		
						Límite Inferior	\$ 243.161.203		
						Valor Adoptado Ha	\$ 244.000.000		
						Valor Adoptado m2	\$ 24.400		

Fuente: Realización propia

Para obtener el valor definitivo, al valor anterior se le debe sumar el coste del urbanismo existente y verificado físicamente en la zona donde se ubica el predio objeto del avalúo, que para el caso en estudio por tratarse del Humedal La Vaca no presenta infraestructura en servicios, únicamente cuenta con una local sin pavimentar frente al predio, además de los preliminares que corresponden al replanteo del lote., cabe aclarar que dicho urbanismo se estima para el año 2013, momento de la adquisición predial, de tal manera que el valor a reconocer por concepto de urbanismo se estima en \$21.300/m², como se muestra a continuación:

PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO					
ITEM	DESCRIPCION	%	VR-UNIT (\$/M2) 2013	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) 2013
I	PRELIMINARES	11,96%	\$ 11.938	X	\$ 11.938
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
	ACUEDUCTO	10,95%	\$ 10.925		
	ALCANTARILLADO	8,06%	\$ 8.040		
	PLUVIAL	6,44%	\$ 6.426		
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	5,36%	\$ 5.353		
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	12,82%	\$ 12.799		
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	1,05%	\$ 1.049		
VI					
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	9,18%	\$ 9.159	X	\$ 9.347
	VIA V3 a V4 en Asfalto	23,22%	\$ 23.174		
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	6,08%	\$ 6.063		
	ANDENES	3,98%	\$ 3.969		
	SADINELES	0,91%	\$ 904		
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%	\$ 99.799		\$ 21.286
			VALOR M2 DE URBANISMO		\$ 21.300

Fuente: Realización propia

En conclusión de lo anterior, se adopta un valor por metro cuadrado de terreno para el predio objeto de estudio de \$45.700, teniendo en cuenta su condición de suelo protegido y el urbanismo presente.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuesta en los capítulos anteriores, la cual se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

- La localización del predio materia de avalúo, en la zona circundante al principal centro de abastecimiento de la Capital, dentro del barrio denominado Chucua de la Vaca I, jurisdicción de la Localidad Kennedy – Bogotá D.C.
- Presentar cercanía a vías importantes del sector en buen estado de conservación como lo son la Avenida Carrera 86 (Av. Ciudad de Cali), Avenida Carrera 80 (Av. Dagoberto Mejía Cifuentes) y la Avenida Calle 43 Sur (Av. Ciudad de Villavicencio).
- Estar ubicado en zona de manejo y preservación ambiental, según lo definido en la Resolución 670 de 2003 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

13. AVALÚO

COMPONENTES	AREA m2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	72	\$45.700	\$3.290.400
TOTAL			\$3.290.400

VALOR EN LETRAS: TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVEA MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE.

14. INDEMNIZACIÓN: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DAÑO EMERGENTE:

De acuerdo con el artículo 62 de la ley 388 de 1997 " *La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad...*"

Se realizó el cálculo del daño emergente, actualizando el valor del inmueble y los intereses causados desde el mes de diciembre del 2013, mes en el que se realizó la oferta de compra, y hasta el mes de junio del 2023, mes en el que se entrega el presente informe, tomando el Índice de Precios al Consumidos IPC, así:

PERIODO ESTIMADO MENSUAL (AÑO-MES)	INFLACIÓN MENSUAL (IM) %	VALOR INICIAL (VI)	VALOR FINAL (IM+1)*VI
2013-12	0,26	\$ 3.290.400	\$ 3.298.955
2014-01	0,49	\$ 3.298.955	\$ 3.315.120
2014-02	0,63	\$ 3.315.120	\$ 3.336.005
2014-03	0,39	\$ 3.336.005	\$ 3.349.016
2014-04	0,46	\$ 3.349.016	\$ 3.364.421
2014-05	0,48	\$ 3.364.421	\$ 3.380.570
2014-06	0,09	\$ 3.380.570	\$ 3.383.613
2014-07	0,15	\$ 3.383.613	\$ 3.388.688
2014-08	0,2	\$ 3.388.688	\$ 3.395.466
2014-09	0,14	\$ 3.395.466	\$ 3.400.219
2014-10	0,16	\$ 3.400.219	\$ 3.405.660
2014-11	0,13	\$ 3.405.660	\$ 3.410.087
2014-12	0,27	\$ 3.410.087	\$ 3.419.294
2015-01	0,64	\$ 3.419.294	\$ 3.441.178
2015-02	1,15	\$ 3.441.178	\$ 3.480.751
2015-03	0,59	\$ 3.480.751	\$ 3.501.288
2015-04	0,54	\$ 3.501.288	\$ 3.520.195
2015-05	0,26	\$ 3.520.195	\$ 3.529.347
2015-06	0,1	\$ 3.529.347	\$ 3.532.876
2015-07	0,19	\$ 3.532.876	\$ 3.539.589
2015-08	0,48	\$ 3.539.589	\$ 3.556.579
2015-09	0,72	\$ 3.556.579	\$ 3.582.186

2015-10	0,68	\$	3.582.186	\$	3.606.545
2015-11	0,6	\$	3.606.545	\$	3.628.184
2015-12	0,62	\$	3.628.184	\$	3.650.679
2016-01	1,29	\$	3.650.679	\$	3.697.773
2016-02	1,28	\$	3.697.773	\$	3.745.104
2016-03	0,94	\$	3.745.104	\$	3.780.308
2016-04	0,5	\$	3.780.308	\$	3.799.210
2016-05	0,51	\$	3.799.210	\$	3.818.586
2016-06	0,48	\$	3.818.586	\$	3.836.915
2016-07	0,52	\$	3.836.915	\$	3.856.867
2016-08	-0,32	\$	3.856.867	\$	3.844.525
2016-09	-0,05	\$	3.844.525	\$	3.842.603
2016-10	-0,06	\$	3.842.603	\$	3.840.297
2016-11	0,11	\$	3.840.297	\$	3.844.522
2016-12	0,42	\$	3.844.522	\$	3.860.669
2017-01	1,02	\$	3.860.669	\$	3.900.047
2017-02	1,01	\$	3.900.047	\$	3.939.438
2017-03	0,47	\$	3.939.438	\$	3.957.953
2017-04	0,47	\$	3.957.953	\$	3.976.556
2017-05	0,23	\$	3.976.556	\$	3.985.702
2017-06	0,11	\$	3.985.702	\$	3.990.086
2017-07	-0,05	\$	3.990.086	\$	3.988.091
2017-08	0,14	\$	3.988.091	\$	3.993.674
2017-09	0,04	\$	3.993.674	\$	3.995.272
2017-10	0,02	\$	3.995.272	\$	3.996.071
2017-11	0,18	\$	3.996.071	\$	4.003.264
2017-12	0,38	\$	4.003.264	\$	4.018.476
2018-01	0,63	\$	4.018.476	\$	4.043.793
2018-02	0,71	\$	4.043.793	\$	4.072.503
2018-03	0,24	\$	4.072.503	\$	4.082.278
2018-04	0,46	\$	4.082.278	\$	4.101.056
2018-05	0,25	\$	4.101.056	\$	4.111.309
2018-06	0,15	\$	4.111.309	\$	4.117.476
2018-07	-0,13	\$	4.117.476	\$	4.112.123
2018-08	0,12	\$	4.112.123	\$	4.117.057
2018-09	0,16	\$	4.117.057	\$	4.123.645
2018-10	0,12	\$	4.123.645	\$	4.128.593
2018-11	0,12	\$	4.128.593	\$	4.133.547

2018-12	0,3	\$	4.133.547	\$	4.145.948
2019-01	0,6	\$	4.145.948	\$	4.170.824
2019-02	0,57	\$	4.170.824	\$	4.194.597
2019-03	0,43	\$	4.194.597	\$	4.212.634
2019-04	0,5	\$	4.212.634	\$	4.233.697
2019-05	0,31	\$	4.233.697	\$	4.246.822
2019-06	0,27	\$	4.246.822	\$	4.258.288
2019-07	0,22	\$	4.258.288	\$	4.267.656
2019-08	0,09	\$	4.267.656	\$	4.271.497
2019-09	0,23	\$	4.271.497	\$	4.281.322
2019-10	0,16	\$	4.281.322	\$	4.288.172
2019-11	0,1	\$	4.288.172	\$	4.292.460
2019-12	0,26	\$	4.292.460	\$	4.303.620
2020-01	0,42	\$	4.303.620	\$	4.321.696
2020-02	0,67	\$	4.321.696	\$	4.350.651
2020-03	0,57	\$	4.350.651	\$	4.375.450
2020-04	0,16	\$	4.375.450	\$	4.382.450
2020-05	-0,32	\$	4.382.450	\$	4.368.427
2020-06	-0,38	\$	4.368.427	\$	4.351.827
2020-07	0	\$	4.351.827	\$	4.351.827
2020-08	-0,01	\$	4.351.827	\$	4.351.391
2020-09	0,32	\$	4.351.391	\$	4.365.316
2020-10	-0,06	\$	4.365.316	\$	4.362.697
2020-11	-0,15	\$	4.362.697	\$	4.356.153
2020-12	0,38	\$	4.356.153	\$	4.372.706
2021-01	0,41	\$	4.372.706	\$	4.390.634
2021-02	0,64	\$	4.390.634	\$	4.418.734
2021-03	0,51	\$	4.418.734	\$	4.441.270
2021-04	0,59	\$	4.441.270	\$	4.467.473
2021-05	1	\$	4.467.473	\$	4.512.148
2021-06	-0,05	\$	4.512.148	\$	4.509.892
2021-07	0,32	\$	4.509.892	\$	4.524.324
2021-08	0,45	\$	4.524.324	\$	4.544.683
2021-09	0,38	\$	4.544.683	\$	4.561.953
2021-10	0,01	\$	4.561.953	\$	4.562.409
2021-11	0,5	\$	4.562.409	\$	4.585.221
2021-12	0,73	\$	4.585.221	\$	4.618.693
2022-01	1,67	\$	4.618.693	\$	4.695.825

2022-02	1,63	\$	4.695.825	\$	4.772.367
2022-03	1	\$	4.772.367	\$	4.820.091
2022-04	1,25	\$	4.820.091	\$	4.880.342
2022-05	0,84	\$	4.880.342	\$	4.921.337
2022-06	0,51	\$	4.921.337	\$	4.946.436
2022-07	0,81	\$	4.946.436	\$	4.986.502
2022-08	1,02	\$	4.986.502	\$	5.037.364
2022-09	0,93	\$	5.037.364	\$	5.084.212
2022-10	0,72	\$	5.084.212	\$	5.120.818
2022-11	0,77	\$	5.120.818	\$	5.160.248
2022-12	1,26	\$	5.160.248	\$	5.225.267
2023-01	1,78	\$	5.225.267	\$	5.318.277
2023-02	1,66	\$	5.318.277	\$	5.406.561
2023-03	1,05	\$	5.406.561	\$	5.463.330
2023-04	0,78	\$	5.463.330	\$	5.505.943
2023-05	0,43	\$	5.505.943	\$	5.529.619
TOTAL DAÑO EMERGENTE				\$	5.529.619

VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE

LUCRO CESANTE:

De acuerdo con la Sentencia No. C-153/94 “la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización.”

Para el calculo del lucro cesante se toma el valor del inmueble para la fecha de entrega del inmueble, noviembre de 2018, a este valor se le calculan los rendimientos financieros con el Deposito a Términos Fijos DTF, como se muestra a continuación:

PERIODO ESTIMADO MENSUAL (AÑO-MES)	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR DINERO (\$)	INTERESES CAUSADOS
2018-11	4,42%	0,368%	\$ 4.128.593	\$15.207
2018-12	4,54%	0,378%	\$ 4.133.547	\$15.639
2019-01	4,56%	0,380%	\$ 4.145.948	\$15.755

2019-02	4,57%	0,381%	\$ 4.170.824	\$15.884
2019-03	4,55%	0,379%	\$ 4.194.597	\$15.905
2019-04	4,54%	0,378%	\$ 4.212.634	\$15.938
2019-05	4,50%	0,375%	\$ 4.233.697	\$15.876
2019-06	4,52%	0,377%	\$ 4.246.822	\$15.996
2019-07	4,47%	0,373%	\$ 4.258.288	\$15.862
2019-08	4,43%	0,369%	\$ 4.267.656	\$15.755
2019-09	4,48%	0,373%	\$ 4.271.497	\$15.947
2019-10	4,41%	0,368%	\$ 4.281.322	\$15.734
2019-11	4,43%	0,369%	\$ 4.288.172	\$15.831
2019-12	4,52%	0,377%	\$ 4.292.460	\$16.168
2020-01	4,54%	0,378%	\$ 4.303.620	\$16.282
2020-02	4,46%	0,372%	\$ 4.321.696	\$16.062
2020-03	4,50%	0,375%	\$ 4.350.651	\$16.315
2020-04	4,55%	0,379%	\$ 4.375.450	\$16.590
2020-05	4,29%	0,358%	\$ 4.382.450	\$15.667
2020-06	3,76%	0,313%	\$ 4.368.427	\$13.688
2020-07	3,34%	0,278%	\$ 4.351.827	\$12.113
2020-08	2,79%	0,233%	\$ 4.351.827	\$10.118
2020-09	2,39%	0,199%	\$ 4.351.391	\$8.667
2020-10	2,03%	0,169%	\$ 4.365.316	\$7.385
2020-11	1,96%	0,163%	\$ 4.362.697	\$7.126
2020-12	1,93%	0,161%	\$ 4.356.153	\$7.006
2021-01	1,91%	0,159%	\$ 4.372.706	\$6.960
2021-02	1,81%	0,151%	\$ 4.390.634	\$6.623
2021-03	1,77%	0,148%	\$ 4.418.734	\$6.518
2021-04	1,76%	0,147%	\$ 4.441.270	\$6.514
2021-05	1,82%	0,152%	\$ 4.467.473	\$6.776
2021-06	1,91%	0,159%	\$ 4.512.148	\$7.182
2021-07	1,90%	0,158%	\$ 4.509.892	\$7.141
2021-08	1,99%	0,166%	\$ 4.524.324	\$7.503
2021-09	2,05%	0,171%	\$ 4.544.683	\$7.764
2021-10	2,22%	0,185%	\$ 4.561.953	\$8.440
2021-11	2,65%	0,221%	\$ 4.562.409	\$10.075
2021-12	3,08%	0,257%	\$ 4.585.221	\$11.769

2022-01	3,47%	0,289%	\$ 4.618.693	\$13.356
2022-02	4,31%	0,359%	\$ 4.695.825	\$16.866
2022-03	4,97%	0,414%	\$ 4.772.367	\$19.766
2022-04	5,97%	0,498%	\$ 4.820.091	\$23.980
2022-05	7,04%	0,587%	\$ 4.880.342	\$28.631
2022-06	7,72%	0,643%	\$ 4.921.337	\$31.661
2022-07	9,30%	0,775%	\$ 4.946.436	\$38.335
2022-08	10,57%	0,881%	\$ 4.986.502	\$43.923
2022-09	10,99%	0,916%	\$ 5.037.364	\$46.134
2022-10	11,60%	0,967%	\$ 5.084.212	\$49.147
2022-11	12,63%	1,053%	\$ 5.120.818	\$53.897
2022-12	13,42%	1,118%	\$ 5.160.248	\$57.709
2023-01	13,91%	1,159%	\$ 5.225.267	\$60.570
2023-02	14,39%	1,199%	\$ 5.318.277	\$63.775
2023-03	13,31%	1,109%	\$ 5.406.561	\$59.968
2023-04	12,53%	1,044%	\$ 5.463.330	\$57.046
2023-05	12,57%	1,048%	\$ 5.505.943	\$57.675
2023-06	13,02%	1,085%	\$ 5.529.619	\$59.996
TOTAL LUCRO CESANTE				\$1.244.209

VALOR EN LETRAS: UN MILLON DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS M/CTE

Para el valor total de la indemnización se suma el daño emergente y lucro cesante:

DAÑO EMERGENTE	\$ 5.529.619
LUCRO CESANTE	\$ 1.244.209
INDEMNIZACIÓN	\$ 6.773.828

VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE

En caso de existir consignaciones de dineros a favor del demandado estos deberán ser descontados.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Se manifiesta que la valuación se ha realizado conforme a las Normas Técnicas Sectoriales de valuación emitidas en la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y el Servicio de Avalúos USN AVSA, la cual incluye confirmación de que:

- Los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanzó a conocer y soportar.
- Nombre de las personas que participaron en el avalúo, con profesiones y las funciones desempeñadas por cada uno de ellos en el proceso.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética, normas de conducta.
- Solo las personas especificadas en el informe han prestado asistencia profesional en la preparación del informe.

16. NOMBRE, CALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



ALEJANDRA BARONA SÁNCHEZ
R.A.A AVAL-1015423733



JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ
R.A.A AVAL-1032419164

Se manifiesta que no existe relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien objeto de valuación y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El presente Informe de Valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte. El valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

17. REGISTRO FOTOGRAFICO



Vista General del Predio (Actualidad)



Vista General del Predio (Actualidad)



Entorno General del Predio (Actualidad)



Entorno General del Predio (Actualidad)