1869

2023-3007
Radicación 2022-1120078

DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 78 A 58I 93 SUR

UAECD
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE: Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá

1.2 RADICACIÓN: 2022-1120078 del 23 de diciembre de 2022, 2022ER45828

1.3 TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial (terreno y construcción) para el año 2006, para tramite proceso de pertenencia

1.4 TIPO DE INMUEBLE: CASA

1.5 CHIP: AAA0051WSTO

1.6 CÉDULA CATASTRAL: BS 17 5B 25

1.7 SECTOR CATASTRAL: 004553 ANDALUCIA II

1.8 DESTINO ECONÓMICO: RESIDENCIAL

1.9 FECHA VISITA: 10 de enero de 2023

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO: ALFONSO CRUZ MONTAÑA

2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: 4700 DEL 31/12/1990 NOTARIA 38

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40059723

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

Se encontraron las siguientes anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria:

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 15-03-2004 Radicación: 2004-18662, Doc: OFICIO 0635 del 2004-02-19 00:00:00 JUZGADO 19 DE FAMILIA de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0468

1870

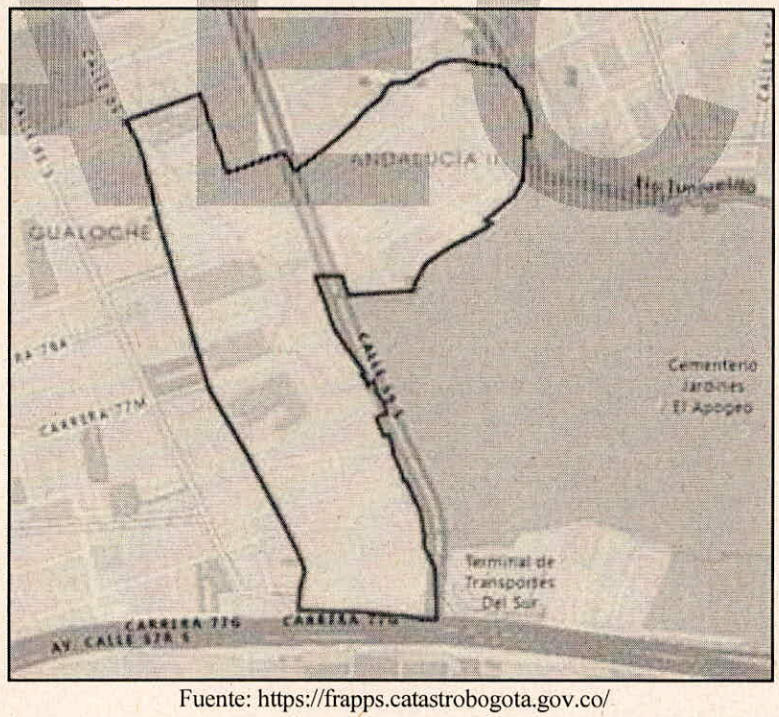
DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO RAD.019 2003-0037 (DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO)

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-06-2007 Radicación: 2007-59964, Doc: OFICIO 1313 del 2007-06-05 00:00:00 JUZGADO 38 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA VIS N. 110013103038200600694 (DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA)

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Manzana Catastral UAECD
ÁREAS	Base de datos SIIC UAECD
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Base de datos UAECD
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

4.1 DELIMITACIÓN:

El sector catastral Andalucía II (004553), se ubica en la localidad siete Bosa de Bogotá D.C. limita con:

- Por el norte: Carrera 78 H (KR 78 H), sector catastral Bosa (004522) y las carreras 78D y 78C Bis , sector catastral José Antonio Galán (004569).
- Por el sur: Calle 57R Sur (Autopista Sur), sector catastral La Estancia (002418)
- Por el oriente: La Calle 59 Sur, sector catastral Cementerio Jardines del Apogeo (004529) y la Calle 58G Sur, sector catastral La Cecilia (004532).
- Por el occidente: Calle 63 Sur, sector catastral Gualoche (004552).

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por la conformación de desarrollos urbanísticos de vivienda no propiedad horizontal (NPH), además de ser una zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte en el sector. La zona comercial se ubica sobre la AC 57R Sur y la Calle 59 Sur. Presencia de dotacionales en sus alrededores como el Cementerio del Apogeo, el Terminal de transporte del Sur, el Portal Sur de Transmilenio. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción y urbanización, con edificaciones de diferentes tipologías y con alturas de 1, 2, 3 y hasta 4 pisos de altura.

4.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector presenta una dinámica edificadora media debido a que se encuentran pocos lotes en el sector que se están desarrollando, el desarrollo principalmente se presenta por remodelación o demolición de las construcciones existentes y algunos proyectos de vivienda.

4.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral ANDALUCIA II se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

1871

4.5 VÍAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad. Las principales vías de acceso son la Avenida Calle 57 R Sur (Autopista Sur) y Avenida Carrera 80 (Avenida Agoberto Mejia) la Calle 59 Sur (Avenida Bosa), vías por las cuales circula el transporte público de acceso al sector y salida a los alrededores.

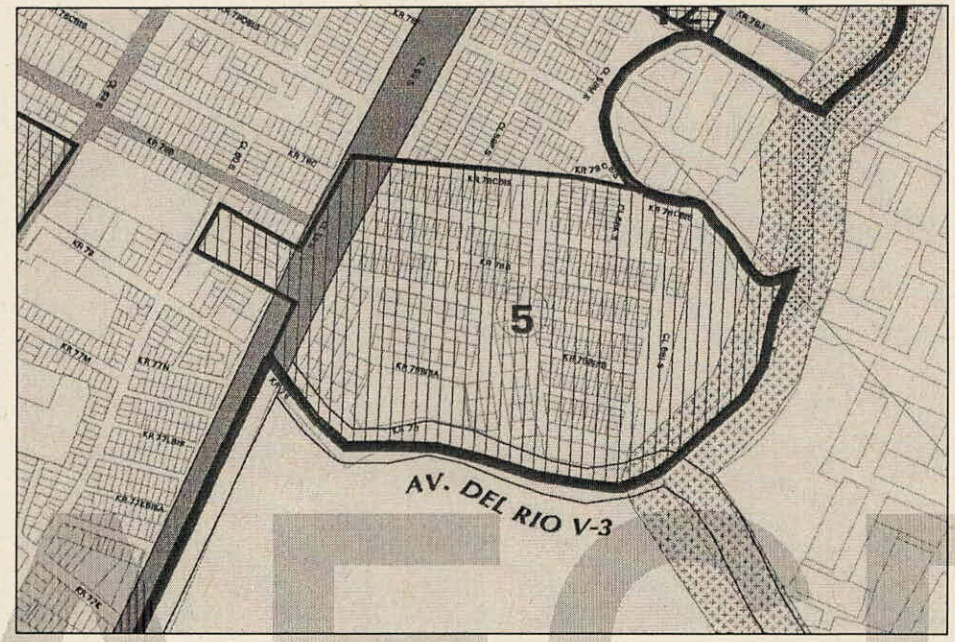
4.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

El sector dispone de 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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Para el año 2006, la normatividad vigente corresponde a lo determinado en el Decreto 190 del 2004 compilación POT, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 313 del 6 de septiembre 2005 - UPZ 85 Bosa Central – Resolucion 080 de 1990
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación Urbanística - Resolución 080 del 23/02/1990
MODALIDAD	
SECTOR NORMATIVO	5
SUBSECTOR DE USO	Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	Único
ALTURA MÁXIMA	3 pisos como máximo (Art 11, numeral b, Resolución 080/90).
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).
AISLAMIENTO LATERAL	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).



Fuente: Plano de usos UPZ 85 Bosa Central

5.1 USOS PRINCIPALES:

Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2 USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio tipo A, grupo 1, 2A y 2B, Comercio tipo A grupo 3, Institucional grupos 1, 2 y 3, recreativos grupos 1 y 2, Industrial artesanal.

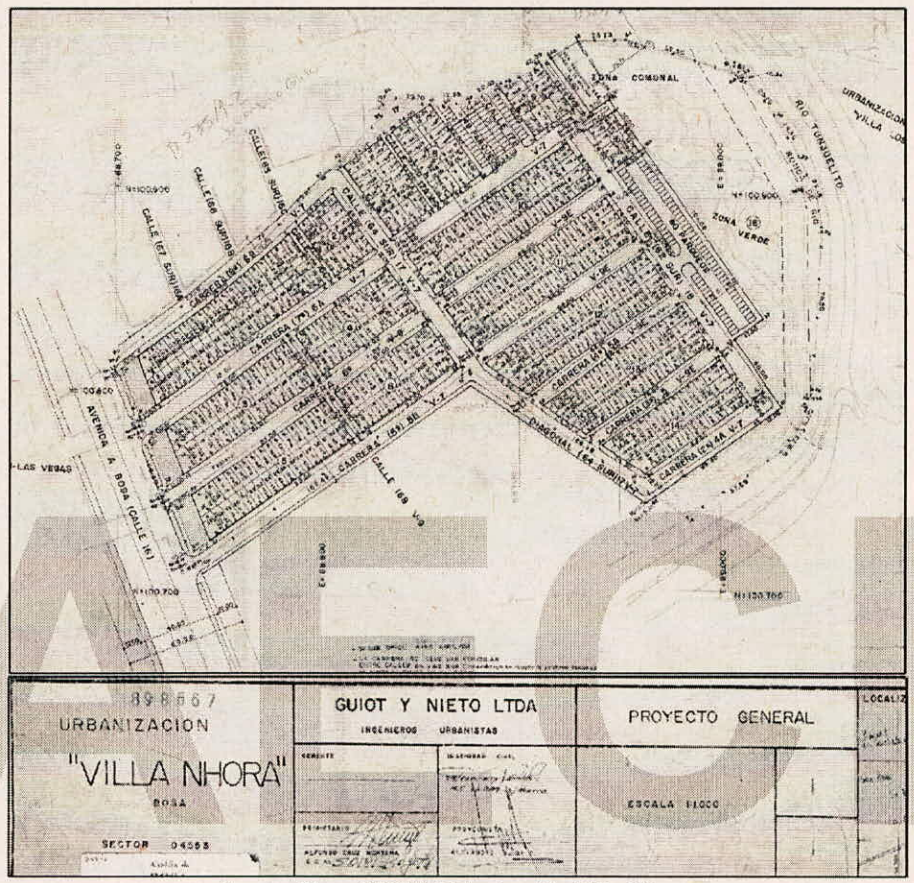
5.3 USOS RESTRINGIDOS:

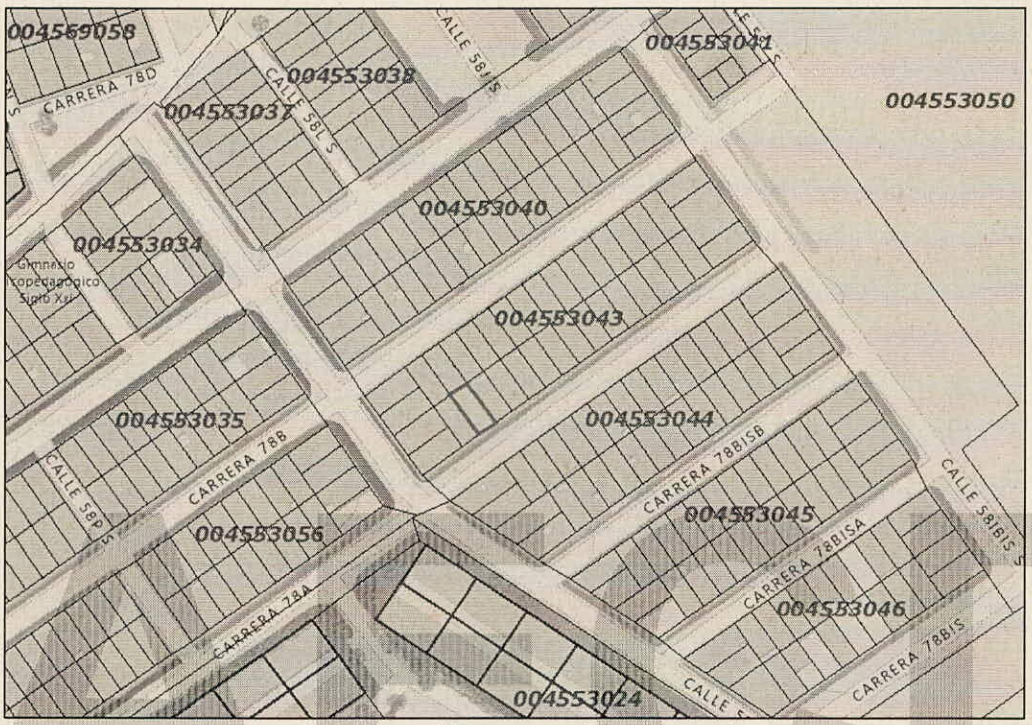
Industria grupo 1, Comercio Tipo B.

5.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

El predio se encuentra legalizado dentro del desarrollo urbanístico Villa Nhora, incorporado en el plano B333/1, Resolución 080 de 1990.

1872


898567
URBANIZACION
"VILLA NHORA"
BOSA
SECTOR 04583
GUIOT Y NIETO LTDA
INGENIEROS URBANISTAS
PROYECTO GENERAL
ESCALA 1:1000
ZONA COMUNAL
ZONA VERDE
CARRERA (KR) 78A
AVENIDA A BOSA (CALLE 16)
CALLE (CL) 58M SUR
CALLE (CL) 58I BIS SUR
CARRERA (KR) 78
CARRERA (KR) 77
CALLE (CL) 58 SUR
CALLE (CL) 58I SUR
CALLE (CL) 58J SUR
CALLE (CL) 58K SUR
CALLE (CL) 58L SUR
CALLE (CL) 58M SUR
CALLE (CL) 59 SUR
CALLE (CL) 59A SUR
CALLE (CL) 59B SUR
CALLE (CL) 59C SUR
CALLE (CL) 59D SUR
CALLE (CL) 59E SUR
CALLE (CL) 59F SUR
CALLE (CL) 59G SUR
CALLE (CL) 59H SUR
CALLE (CL) 59I SUR
CALLE (CL) 59J SUR
CALLE (CL) 59K SUR
CALLE (CL) 59L SUR
CALLE (CL) 59M SUR
CALLE (CL) 60 SUR
CALLE (CL) 60A SUR
CALLE (CL) 60B SUR
CALLE (CL) 60C SUR
CALLE (CL) 60D SUR
CALLE (CL) 60E SUR
CALLE (CL) 60F SUR
CALLE (CL) 60G SUR
CALLE (CL) 60H SUR
CALLE (CL) 60I SUR
CALLE (CL) 60J SUR
CALLE (CL) 60K SUR
CALLE (CL) 60L SUR
CALLE (CL) 60M SUR
CALLE (CL) 61 SUR
CALLE (CL) 61A SUR
CALLE (CL) 61B SUR
CALLE (CL) 61C SUR
CALLE (CL) 61D SUR
CALLE (CL) 61E SUR
CALLE (CL) 61F SUR
CALLE (CL) 61G SUR
CALLE (CL) 61H SUR
CALLE (CL) 61I SUR
CALLE (CL) 61J SUR
CALLE (CL) 61K SUR
CALLE (CL) 61L SUR
CALLE (CL) 61M SUR
CALLE (CL) 62 SUR
CALLE (CL) 62A SUR
CALLE (CL) 62B SUR
CALLE (CL) 62C SUR
CALLE (CL) 62D SUR
CALLE (CL) 62E SUR
CALLE (CL) 62F SUR
CALLE (CL) 62G SUR
CALLE (CL) 62H SUR
CALLE (CL) 62I SUR
CALLE (CL) 62J SUR
CALLE (CL) 62K SUR
CALLE (CL) 62L SUR
CALLE (CL) 62M SUR
CALLE (CL) 63 SUR
CALLE (CL) 63A SUR
CALLE (CL) 63B SUR
CALLE (CL) 63C SUR
CALLE (CL) 63D SUR
CALLE (CL) 63E SUR
CALLE (CL) 63F SUR
CALLE (CL) 63G SUR
CALLE (CL) 63H SUR
CALLE (CL) 63I SUR
CALLE (CL) 63J SUR
CALLE (CL) 63K SUR
CALLE (CL) 63L SUR
CALLE (CL) 63M SUR
CALLE (CL) 64 SUR
CALLE (CL) 64A SUR
CALLE (CL) 64B SUR
CALLE (CL) 64C SUR
CALLE (CL) 64D SUR
CALLE (CL) 64E SUR
CALLE (CL) 64F SUR
CALLE (CL) 64G SUR
CALLE (CL) 64H SUR
CALLE (CL) 64I SUR
CALLE (CL) 64J SUR
CALLE (CL) 64K SUR
CALLE (CL) 64L SUR
CALLE (CL) 64M SUR
CALLE (CL) 65 SUR
CALLE (CL) 65A SUR
CALLE (CL) 65B SUR
CALLE (CL) 65C SUR
CALLE (CL) 65D SUR
CALLE (CL) 65E SUR
CALLE (CL) 65F SUR
CALLE (CL) 65G SUR
CALLE (CL) 65H SUR
CALLE (CL) 65I SUR
CALLE (CL) 65J SUR
CALLE (CL) 65K SUR
CALLE (CL) 65L SUR
CALLE (CL) 65M SUR
CALLE (CL) 66 SUR
CALLE (CL) 66A SUR
CALLE (CL) 66B SUR
CALLE (CL) 66C SUR
CALLE (CL) 66D SUR
CALLE (CL) 66E SUR
CALLE (CL) 66F SUR
CALLE (CL) 66G SUR
CALLE (CL) 66H SUR
CALLE (CL) 66I SUR
CALLE (CL) 66J SUR
CALLE (CL) 66K SUR
CALLE (CL) 66L SUR
CALLE (CL) 66M SUR
CALLE (CL) 67 SUR
CALLE (CL) 67A SUR
CALLE (CL) 67B SUR
CALLE (CL) 67C SUR
CALLE (CL) 67D SUR
CALLE (CL) 67E SUR
CALLE (CL) 67F SUR
CALLE (CL) 67G SUR
CALLE (CL) 67H SUR
CALLE (CL) 67I SUR
CALLE (CL) 67J SUR
CALLE (CL) 67K SUR
CALLE (CL) 67L SUR
CALLE (CL) 67M SUR
CALLE (CL) 68 SUR
CALLE (CL) 68A SUR
CALLE (CL) 68B SUR
CALLE (CL) 68C SUR
CALLE (CL) 68D SUR
CALLE (CL) 68E SUR
CALLE (CL) 68F SUR
CALLE (CL) 68G SUR
CALLE (CL) 68H SUR
CALLE (CL) 68I SUR
CALLE (CL) 68J SUR
CALLE (CL) 68K SUR
CALLE (CL) 68L SUR
CALLE (CL) 68M SUR
CALLE (CL) 69 SUR
CALLE (CL) 69A SUR
CALLE (CL) 69B SUR
CALLE (CL) 69C SUR
CALLE (CL) 69D SUR
CALLE (CL) 69E SUR
CALLE (CL) 69F SUR
CALLE (CL) 69G SUR
CALLE (CL) 69H SUR
CALLE (CL) 69I SUR
CALLE (CL) 69J SUR
CALLE (CL) 69K SUR
CALLE (CL) 69L SUR
CALLE (CL) 69M SUR
CALLE (CL) 70 SUR
CALLE (CL) 70A SUR
CALLE (CL) 70B SUR
CALLE (CL) 70C SUR
CALLE (CL) 70D SUR
CALLE (CL) 70E SUR
CALLE (CL) 70F SUR
CALLE (CL) 70G SUR
CALLE (CL) 70H SUR
CALLE (CL) 70I SUR
CALLE (CL) 70J SUR
CALLE (CL) 70K SUR
CALLE (CL) 70L SUR
CALLE (CL) 70M SUR
CALLE (CL) 71 SUR
CALLE (CL) 71A SUR
CALLE (CL) 71B SUR
CALLE (CL) 71C SUR
CALLE (CL) 71D SUR
CALLE (CL) 71E SUR
CALLE (CL) 71F SUR
CALLE (CL) 71G SUR
CALLE (CL) 71H SUR
CALLE (CL) 71I SUR
CALLE (CL) 71J SUR
CALLE (CL) 71K SUR
CALLE (CL) 71L SUR
CALLE (CL) 71M SUR
CALLE (CL) 72 SUR
CALLE (CL) 72A SUR
CALLE (CL) 72B SUR
CALLE (CL) 72C SUR
CALLE (CL) 72D SUR
CALLE (CL) 72E SUR
CALLE (CL) 72F SUR
CALLE (CL) 72G SUR
CALLE (CL) 72H SUR
CALLE (CL) 72I SUR
CALLE (CL) 72J SUR
CALLE (CL) 72K SUR
CALLE (CL) 72L SUR
CALLE (CL) 72M SUR
CALLE (CL) 73 SUR
CALLE (CL) 73A SUR
CALLE (CL) 73B SUR
CALLE (CL) 73C SUR
CALLE (CL) 73D SUR
CALLE (CL) 73E SUR
CALLE (CL) 73F SUR
CALLE (CL) 73G SUR
CALLE (CL) 73H SUR
CALLE (CL) 73I SUR
CALLE (CL) 73J SUR
CALLE (CL) 73K SUR
CALLE (CL) 73L SUR
CALLE (CL) 73M SUR
CALLE (CL) 74 SUR
CALLE (CL) 74A SUR
CALLE (CL) 74B SUR
CALLE (CL) 74C SUR
CALLE (CL) 74D SUR
CALLE (CL) 74E SUR
CALLE (CL) 74F SUR
CALLE (CL) 74G SUR
CALLE (CL) 74H SUR
CALLE (CL) 74I SUR
CALLE (CL) 74J SUR
CALLE (CL) 74K SUR
CALLE (CL) 74L SUR
CALLE (CL) 74M SUR
CALLE (CL) 75 SUR
CALLE (CL) 75A SUR
CALLE (CL) 75B SUR
CALLE (CL) 75C SUR
CALLE (CL) 75D SUR
CALLE (CL) 75E SUR
CALLE (CL) 75F SUR
CALLE (CL) 75G SUR
CALLE (CL) 75H SUR
CALLE (CL) 75I SUR
CALLE (CL) 75J SUR
CALLE (CL) 75K SUR
CALLE (CL) 75L SUR
CALLE (CL) 75M SUR
CALLE (CL) 76 SUR
CALLE (CL) 76A SUR
CALLE (CL) 76B SUR
CALLE (CL) 76C SUR
CALLE (CL) 76D SUR
CALLE (CL) 76E SUR
CALLE (CL) 76F SUR
CALLE (CL) 76G SUR
CALLE (CL) 76H SUR
CALLE (CL) 76I SUR
CALLE (CL) 76J SUR
CALLE (CL) 76K SUR
CALLE (CL) 76L SUR
CALLE (CL) 76M SUR
CALLE (CL) 77 SUR
CALLE (CL) 77A SUR
CALLE (CL) 77B SUR
CALLE (CL) 77C SUR
CALLE (CL) 77D SUR
CALLE (CL) 77E SUR
CALLE (CL) 77F SUR
CALLE (CL) 77G SUR
CALLE (CL) 77H SUR
CALLE (CL) 77I SUR
CALLE (CL) 77J SUR
CALLE (CL) 77K SUR
CALLE (CL) 77L SUR
CALLE (CL) 77M SUR
CALLE (CL) 78 SUR
CALLE (CL) 78A SUR
CALLE (CL) 78B SUR
CALLE (CL) 78C SUR
CALLE (CL) 78D SUR
CALLE (CL) 78E SUR
CALLE (CL) 78F SUR
CALLE (CL) 78G SUR
CALLE (CL) 78H SUR
CALLE (CL) 78I SUR
CALLE (CL) 78J SUR
CALLE (CL) 78K SUR
CALLE (CL) 78L SUR
CALLE (CL) 78M SUR
CALLE (CL) 79 SUR
CALLE (CL) 79A SUR
CALLE (CL) 79B SUR
CALLE (CL) 79C SUR
CALLE (CL) 79D SUR
CALLE (CL) 79E SUR
CALLE (CL) 79F SUR
CALLE (CL) 79G SUR
CALLE (CL) 79H SUR
CALLE (CL) 79I SUR
CALLE (CL) 79J SUR
CALLE (CL) 79K SUR
CALLE (CL) 79L SUR
CALLE (CL) 79M SUR
CALLE (CL) 80 SUR
CALLE (CL) 80A SUR
CALLE (CL) 80B SUR
CALLE (CL) 80C SUR
CALLE (CL) 80D SUR
CALLE (CL) 80E SUR
CALLE (CL) 80F SUR
CALLE (CL) 80G SUR
CALLE (CL) 80H SUR
CALLE (CL) 80I SUR
CALLE (CL) 80J SUR
CALLE (CL) 80K SUR
CALLE (CL) 80L SUR
CALLE (CL) 80M SUR
CALLE (CL) 81 SUR
CALLE (CL) 81A SUR
CALLE (CL) 81B SUR
CALLE (CL) 81C SUR
CALLE (CL) 81D SUR
CALLE (CL) 81E SUR
CALLE (CL) 81F SUR
CALLE (CL) 81G SUR
CALLE (CL) 81H SUR
CALLE (CL) 81I SUR
CALLE (CL) 81J SUR
CALLE (CL) 81K SUR
CALLE (CL) 81L SUR
CALLE (CL) 81M SUR
CALLE (CL) 82 SUR
CALLE (CL) 82A SUR
CALLE (CL) 82B SUR
CALLE (CL) 82C SUR
CALLE (CL) 82D SUR
CALLE (CL) 82E SUR
CALLE (CL) 82F SUR
CALLE (CL) 82G SUR
CALLE (CL) 82H SUR
CALLE (CL) 82I SUR
CALLE (CL) 82J SUR
CALLE (CL) 82K SUR
CALLE (CL) 82L SUR
CALLE (CL) 82M SUR
CALLE (CL) 83 SUR
CALLE (CL) 83A SUR
CALLE (CL) 83B SUR
CALLE (CL) 83C SUR
CALLE (CL) 83D SUR
CALLE (CL) 83E SUR
CALLE (CL) 83F SUR
CALLE (CL) 83G SUR
CALLE (CL) 83H SUR
CALLE (CL) 83I SUR
CALLE (CL) 83J SUR
CALLE (CL) 83K SUR
CALLE (CL) 83L SUR
CALLE (CL) 83M SUR
CALLE (CL) 84 SUR
CALLE (CL) 84A SUR
CALLE (CL) 84B SUR
CALLE (CL) 84C SUR
CALLE (CL) 84D SUR
CALLE (CL) 84E SUR
CALLE (CL) 84F SUR
CALLE (CL) 84G SUR
CALLE (CL) 84H SUR
CALLE (CL) 84I SUR
CALLE (CL) 84J SUR
CALLE (CL) 84K SUR
CALLE (CL) 84L SUR
CALLE (CL) 84M SUR
CALLE (CL) 85 SUR
CALLE (CL) 85A SUR
CALLE (CL) 85B SUR
CALLE (CL) 85C SUR
CALLE (CL) 85D SUR
CALLE (CL) 85E SUR
CALLE (CL) 85F SUR
CALLE (CL) 85G SUR
CALLE (CL) 85H SUR
CALLE (CL) 85I SUR
CALLE (CL) 85J SUR
CALLE (CL) 85K SUR
CALLE (CL) 85L SUR
CALLE (CL) 85M SUR
CALLE (CL) 86 SUR
CALLE (CL) 86A SUR
CALLE (CL) 86B SUR
CALLE (CL) 86C SUR
CALLE (CL) 86D SUR
CALLE (CL) 86E SUR
CALLE (CL) 86F SUR
CALLE (CL) 86G SUR
CALLE (CL) 86H SUR
CALLE (CL) 86I SUR
CALLE (CL) 86J SUR
CALLE (CL) 86K SUR
CALLE (CL) 86L SUR
CALLE (CL) 86M SUR
CALLE (CL) 87 SUR
CALLE (CL) 87A SUR
CALLE (CL) 87B SUR
CALLE (CL) 87C SUR
CALLE (CL) 87D SUR
CALLE (CL) 87E SUR
CALLE (CL) 87F SUR
CALLE (CL) 87G SUR
CALLE (CL) 87H SUR
CALLE (CL) 87I SUR
CALLE (CL) 87J SUR
CALLE (CL) 87K SUR
CALLE (CL) 87L SUR
CALLE (CL) 87M SUR
CALLE (CL) 88 SUR
CALLE (CL) 88A SUR
CALLE (CL) 88B SUR
CALLE (CL) 88C SUR
CALLE (CL) 88D SUR
CALLE (CL) 88E SUR
CALLE (CL) 88F SUR
CALLE (CL) 88G SUR
CALLE (CL) 88H SUR
CALLE (CL) 88I SUR
CALLE (CL) 88J SUR
CALLE (CL) 88K SUR
CALLE (CL) 88L SUR
CALLE (CL) 88M SUR
CALLE (CL) 89 SUR
CALLE (CL) 89A SUR
CALLE (CL) 89B SUR
CALLE (CL) 89C SUR
CALLE (CL) 89D SUR
CALLE (CL) 89E SUR
CALLE (CL) 89F SUR
CALLE (CL) 89G SUR
CALLE (CL) 89H SUR
CALLE (CL) 89I SUR
CALLE (CL) 89J SUR
CALLE (CL) 89K SUR
CALLE (CL) 89L SUR
CALLE (CL) 89M SUR
CALLE (CL) 90 SUR
CALLE (CL) 90A SUR
CALLE (CL) 90B SUR
CALLE (CL) 90C SUR
CALLE (CL) 90D SUR
CALLE (CL) 90E SUR
CALLE (CL) 90F SUR
CALLE (CL) 90G SUR
CALLE (CL) 90H SUR
CALLE (CL) 90I SUR
CALLE (CL) 90J SUR
CALLE (CL) 90K SUR
CALLE (CL) 90L SUR
CALLE (CL) 90M SUR
CALLE (CL) 91 SUR
CALLE (CL) 91A SUR
CALLE (CL) 91B SUR
CALLE (CL) 91C SUR
CALLE (CL) 91D SUR
CALLE (CL) 91E SUR
CALLE (CL) 91F SUR
CALLE (CL) 91G SUR
CALLE (CL) 91H SUR
CALLE (CL) 91I SUR
CALLE (CL) 91J SUR
CALLE (CL) 91K SUR
CALLE (CL) 91L SUR
CALLE (CL) 91M SUR
CALLE (CL) 92 SUR
CALLE (CL) 92A SUR
CALLE (CL) 92B SUR
CALLE (CL) 92C SUR
CALLE (CL) 92D SUR
CALLE (CL) 92E SUR
CALLE (CL) 92F SUR
CALLE (CL) 92G SUR
CALLE (CL) 92H SUR
CALLE (CL) 92I SUR
CALLE (CL) 92J SUR
CALLE (CL) 92K SUR
CALLE (CL) 92L SUR
CALLE (CL) 92M SUR
CALLE (CL) 93 SUR
CALLE (CL) 93A SUR
CALLE (CL) 93B SUR
CALLE (CL) 93C SUR
CALLE (CL) 93D SUR
CALLE (CL) 93E SUR
CALLE (CL) 93F SUR
CALLE (CL) 93G SUR
CALLE (CL) 93H SUR
CALLE (CL) 93I SUR
CALLE (CL) 93J SUR
CALLE (CL) 93K SUR
CALLE (CL) 93L SUR
CALLE (CL) 93M SUR
CALLE (CL) 94 SUR
CALLE (CL) 94A SUR
CALLE (CL) 94B SUR
CALLE (CL) 94C SUR
CALLE (CL) 94D SUR
CALLE (CL) 94E SUR
CALLE (CL) 94F SUR
CALLE (CL) 94G SUR
CALLE (CL) 94H SUR
CALLE (CL) 94I SUR
CALLE (CL) 94J SUR
CALLE (CL) 94K SUR
CALLE (CL) 94L SUR
CALLE (CL) 94M SUR
CALLE (CL) 95 SUR
CALLE (CL) 95A SUR
CALLE (CL) 95B SUR
CALLE (CL) 95C SUR
CALLE (CL) 95D SUR
CALLE (CL) 95E SUR
CALLE (CL) 95F SUR
CALLE (CL) 95G SUR
CALLE (CL) 95H SUR
CALLE (CL) 95I SUR
CALLE (CL) 95J SUR
CALLE (CL) 95K SUR
CALLE (CL) 95L SUR
CALLE (CL) 95M SUR
CALLE (CL) 96 SUR
CALLE (CL) 96A SUR
CALLE (CL) 96B SUR
CALLE (CL) 96C SUR
CALLE (CL) 96D SUR
CALLE (CL) 96E SUR
CALLE (CL) 96F SUR
CALLE (CL) 96G SUR
CALLE (CL) 96H SUR
CALLE (CL) 96I SUR
CALLE (CL) 96J SUR
CALLE (CL) 96K SUR
CALLE (CL) 96L SUR
CALLE (CL) 96M SUR
CALLE (CL) 97 SUR
CALLE (CL) 97A SUR
CALLE (CL) 97B SUR
CALLE (CL) 97C SUR
CALLE (CL) 97D SUR
CALLE (CL) 97E SUR
CALLE (CL) 97F SUR
CALLE (CL) 97G SUR
CALLE (CL) 97H SUR
CALLE (CL) 97I SUR
CALLE (CL) 97J SUR
CALLE (CL) 97K SUR
CALLE (CL) 97L SUR
CALLE (CL) 97M SUR
CALLE (CL) 98 SUR
CALLE (CL) 98A SUR
CALLE (CL) 98B SUR
CALLE (CL) 98C SUR
CALLE (CL) 98D SUR
CALLE (CL) 98E SUR
CALLE (CL) 98F SUR
CALLE (CL) 98G SUR
CALLE (CL) 98H SUR
CALLE (CL) 98I SUR
CALLE (CL) 98J SUR
CALLE (CL) 98K SUR
CALLE (CL) 98L SUR
CALLE (CL) 98M SUR
CALLE (CL) 99 SUR
CALLE (CL) 99A SUR
CALLE (CL) 99B SUR
CALLE (CL) 99C SUR
CALLE (CL) 99D SUR
CALLE (CL) 99E SUR
CALLE (CL) 99F SUR
CALLE (CL) 99G SUR
CALLE (CL) 99H SUR
CALLE (CL) 99I SUR
CALLE (CL) 99J SUR
CALLE (CL) 99K SUR
CALLE (CL) 99L SUR
CALLE (CL) 99M SUR
CALLE (CL) 100 SUR
CALLE (CL) 100A SUR
CALLE (CL) 100B SUR
CALLE (CL) 100C SUR
CALLE (CL) 100D SUR
CALLE (CL) 100E SUR
CALLE (CL) 100F SUR
CALLE (CL) 100G SUR
CALLE (CL) 100H SUR
CALLE (CL) 100I SUR
CALLE (CL) 100J SUR
CALLE (CL) 100K SUR
CALLE (CL) 100L SUR
CALLE (CL) 100M SUR
CALLE (CL) 101 SUR
CALLE (CL) 101A SUR
CALLE (CL) 101B SUR
CALLE (CL) 101C SUR
CALLE (CL) 101D SUR
CALLE (CL) 101E SUR
CALLE (CL) 101F SUR
CALLE (CL) 101G SUR
CALLE (CL) 101H SUR
CALLE (CL) 101I SUR
CALLE (CL) 101J SUR
CALLE (CL) 101K SUR
CALLE (CL) 101L SUR
CALLE (CL) 101M SUR
CALLE (CL) 102 SUR
CALLE (CL) 102A SUR
CALLE (CL) 102B SUR
CALLE (CL) 102C SUR
CALLE (CL) 102D SUR
CALLE (CL) 102E SUR
CALLE (CL) 102F SUR
CALLE (CL) 102G SUR
CALLE (CL) 102H SUR
CALLE (CL) 102I SUR
CALLE (CL) 102J SUR
CALLE (CL) 102K SUR
CALLE (CL) 102L SUR
CALLE (CL) 102M SUR
CALLE (CL) 103 SUR
CALLE (CL) 103A SUR
CALLE (CL) 103B SUR
CALLE (CL) 103C SUR
CALLE (CL) 103D SUR
CALLE (CL) 103E SUR
CALLE (CL) 103F SUR
CALLE (CL) 103G SUR
CALLE (CL) 103H SUR
CALLE (CL) 103I SUR
CALLE (CL) 103J SUR
CALLE (CL) 103K SUR
CALLE (CL) 103L SUR
CALLE (CL) 103M SUR
CALLE (CL) 104 SUR
CALLE (CL) 104A SUR
CALLE (CL) 104B SUR
CALLE (CL) 104C SUR
CALLE (CL) 104D SUR
CALLE (CL) 104E SUR
CALLE (CL) 104F SUR
CALLE (CL) 104G SUR
CALLE (CL) 104H SUR
CALLE (CL) 104I SUR
CALLE (CL) 104J SUR
CALLE (CL) 104K SUR
CALLE (CL) 104L SUR
CALLE (CL) 104M SUR
CALLE (CL) 105 SUR
CALLE (CL) 105A SUR
CALLE (CL) 105B SUR
CALLE (CL) 105C SUR
CALLE (CL) 105D SUR
CALLE (CL) 105E SUR
CALLE (CL) 105F SUR
CALLE (CL) 105G SUR
CALLE (CL) 105H SUR
CALLE (CL) 105I SUR
CALLE (CL) 105J SUR
CALLE (CL) 105K SUR
CALLE (CL) 105L SUR
CALLE (CL) 105M SUR
CALLE (CL) 106 SUR
CALLE (CL) 106A SUR
CALLE (CL) 106B SUR
CALLE (CL) 106C SUR
CALLE (CL) 106D SUR
CALLE (CL) 106E SUR
CALLE (CL) 106F SUR
CALLE (CL) 106G SUR
CALLE (CL) 106H SUR
CALLE (CL) 106I SUR
CALLE (CL) 106J SUR
CALLE (CL) 106K SUR
CALLE (CL) 106L SUR
CALLE (CL) 106M SUR
CALLE (CL) 107 SUR
CALLE (CL) 107A SUR
CALLE (CL) 107B SUR
CALLE (CL) 107C SUR
CALLE (CL) 107D SUR
CALLE (CL) 107E SUR
CALLE (CL) 107F SUR
CALLE (CL) 107G SUR
CALLE (CL) 107H SUR
CALLE (CL) 107I SUR
CALLE (CL) 107J SUR
CALLE (CL) 107K SUR
CALLE (CL) 107L SUR
CALLE (CL) 107M SUR
CALLE (CL) 108 SUR
CALLE (CL) 108A SUR
CALLE (CL) 108B SUR
CALLE (CL) 108C SUR
CALLE (CL) 108D SUR
CALLE (CL) 108E SUR
CALLE (CL) 108F SUR
CALLE (CL) 108G SUR
CALLE (CL) 108H SUR
CALLE (CL) 108I SUR
CALLE (CL) 108J SUR
CALLE (CL) 108K SUR
CALLE (CL) 108L SUR
CALLE (CL) 108M SUR
CALLE (CL) 109 SUR
CALLE (CL) 109A SUR
CALLE (CL) 109B SUR
CALLE (CL) 109C SUR
CALLE (CL) 109D SUR
CALLE (CL) 109E SUR
CALLE (CL) 109F SUR
CALLE (CL) 109G SUR
CALLE (CL) 109H SUR
CALLE (CL) 109I SUR
CALLE (CL) 109J SUR
CALLE (CL) 109K SUR
CALLE (CL) 109L SUR
CALLE (CL) 109M SUR
CALLE (CL) 110 SUR
CALLE (CL) 110A SUR
CALLE (CL) 110B SUR
CALLE (CL) 110C SUR
CALLE (CL) 110D SUR
CALLE (CL) 110E SUR
CALLE (CL) 110F SUR
CALLE (CL) 110G SUR
CALLE (CL) 110H SUR
CALLE (CL) 110I SUR
CALLE (CL) 110J SUR
CALLE (CL) 110K SUR
CALLE (CL) 110L SUR
CALLE (CL) 110M SUR
CALLE (CL) 111 SUR
CALLE (CL) 111A SUR
CALLE (CL) 111B SUR
CALLE (CL) 111C SUR
CALLE (CL) 111D SUR
CALLE (CL) 111E SUR
CALLE (CL) 111F SUR
CALLE (CL) 111G SUR
CALLE (CL) 111H SUR
CALLE (CL) 111I SUR
CALLE (CL) 111J SUR
CALLE (CL) 111K SUR
CALLE (CL) 111L SUR
CALLE (CL) 111M SUR
CALLE (CL) 112 SUR
CALLE (CL) 112A SUR
CALLE (CL) 112B SUR
CALLE (CL) 112C SUR
CALLE (CL) 112D SUR
CALLE (CL) 112E SUR
CALLE (CL) 112F SUR
CALLE (CL) 112G SUR
CALLE (CL) 112H SUR
CALLE (CL) 112I SUR
CALLE (CL) 112J SUR
CALLE (CL) 112K SUR
CALLE (CL) 112L SUR
CALLE (CL) 112M SUR
CALLE (CL) 113 SUR
CALLE (CL) 113A SUR
CALLE (CL) 113B SUR
CALLE (CL) 113C SUR
CALLE (CL) 113D SUR
CALLE (CL) 113E SUR
CALLE (CL) 113F SUR
CALLE (CL) 113G SUR
CALLE (CL) 113H SUR
CALLE (CL) 113I SUR
CALLE (CL) 113J SUR
CALLE (CL) 113K SUR
CALLE (CL) 113L SUR
CALLE (CL) 113M SUR
CALLE (CL) 114 SUR
CALLE (CL) 114A SUR
CALLE (CL) 114B SUR
CALLE (CL) 114C SUR
CALLE (CL) 114D SUR
CALLE (CL) 114E SUR
CALLE (CL) 114F SUR
CALLE (CL) 114G SUR
CALLE (CL) 114H SUR
CALLE (CL) 114I SUR
CALLE (CL) 114J SUR
CALLE (CL) 114K SUR
CALLE (CL) 114L SUR
CALLE (CL) 114M SUR
CALLE (CL) 115 SUR
CALLE (CL) 115A SUR
CALLE (CL) 115B SUR
CALLE (CL) 115C SUR
CALLE (CL) 115D SUR
CALLE (CL) 115E SUR
CALLE (CL) 115F SUR
CALLE (CL) 115G SUR
CALLE (CL) 115H SUR
CALLE (CL) 115I SUR
CALLE (CL) 115J SUR
CALLE (CL) 115K SUR
CALLE (CL) 115L SUR
CALLE (CL) 115M SUR
CALLE (CL) 116 SUR
CALLE (CL) 116A SUR
CALLE (CL) 116B SUR
CALLE (CL) 116C SUR
CALLE (CL) 116D SUR
CALLE (CL) 116E SUR
CALLE (CL) 116F SUR
CALLE (CL) 116G SUR
CALLE (CL) 116H SUR
CALLE (CL) 116I SUR
CALLE (CL) 116J SUR
CALLE (CL) 116K SUR
CALLE (CL) 116L SUR
CALLE (CL) 116M SUR
CALLE (CL) 117 SUR
CALLE (CL) 117A SUR
CALLE (CL) 117B SUR
CALLE (CL) 117C SUR
CALLE (CL) 117D SUR
CALLE (CL) 117E SUR
CALLE (CL) 117F SUR
CALLE (CL) 117G SUR
CALLE (CL) 117H SUR
CALLE (CL) 117I SUR
CALLE (CL) 117J SUR
CALLE (CL) 117K SUR
CALLE (CL) 117L SUR
CALLE (CL) 117M SUR
CALLE (CL) 118 SUR
CALLE (CL) 118A SUR
CALLE (CL) 118B SUR
CALLE (CL) 118C SUR
CALLE (CL) 118D SUR
CALLE (CL) 118E SUR
CALLE (CL) 118F SUR
CALLE (CL) 118G SUR
CALLE (CL) 118H SUR
CALLE (CL) 118I SUR
CALLE (CL) 118J SUR
CALLE (CL) 118K SUR
CALLE (CL) 118L SUR
CALLE (CL) 118M SUR
CALLE (CL) 119 SUR
CALLE (CL) 119A SUR
CALLE (CL) 119B SUR
CALLE (CL) 119C SUR
CALLE (CL) 119D SUR
CALLE (CL) 119E SUR
CALLE (CL) 119F SUR
CALLE (CL) 119G SUR
CALLE (CL) 119H SUR
CALLE (CL) 119I SUR
CALLE (CL) 119J SUR
CALLE (CL) 119K SUR
CALLE (CL) 119L SUR
CALLE (CL) 119M SUR
CALLE (CL) 120 SUR
CALLE (CL) 120A SUR
CALLE (CL) 120B SUR
CALLE (CL) 120C SUR
CALLE (CL) 120D SUR
CALLE (CL) 120E SUR
CALLE (CL) 120F SUR
CALLE (CL) 120G SUR
CALLE (CL) 120H SUR
CALLE (CL) 120I SUR
CALLE (CL) 120J SUR
CALLE (CL) 120K SUR
CALLE (CL) 120L SUR
CALLE (CL) 120M SUR
CALLE (CL) 121 SUR
CALLE (CL) 121A SUR
CALLE (CL) 121B SUR
CALLE (CL) 121C SUR
CALLE (CL) 121D SUR
CALLE (CL) 121E SUR
CALLE (CL) 121F SUR
CALLE (CL) 121G SUR
CALLE (CL) 121H SUR
CALLE (CL) 121I SUR
CALLE (CL) 121J SUR
CALLE (CL) 121K SUR
CALLE (CL) 121L SUR
CALLE (CL) 121M SUR
CALLE (CL) 122 SUR
CALLE (CL) 122A SUR
CALLE (CL) 122B SUR
CALLE (CL) 122C SUR
CALLE (CL) 122D SUR
CALLE (CL) 122E SUR
CALLE (CL) 122F SUR
CALLE (CL) 122G SUR
CALLE (CL) 122H SUR
CALLE (CL) 122I SUR
CALLE (CL) 122J SUR
CALLE (CL) 122K SUR
CALLE (CL) 122L SUR
CALLE (CL) 122M SUR
CALLE (CL) 123 SUR
CALLE (CL) 123A SUR
CALLE (CL) 123B SUR
CALLE (CL) 123C SUR
CALLE (CL) 123D SUR
CALLE (CL) 123E SUR
CALLE (CL) 123F SUR
CALLE (CL) 123G SUR
CALLE (CL) 123H SUR
CALLE (CL) 123I SUR
CALLE (CL) 123J SUR
CALLE (CL) 123K SUR
CALLE (CL) 123L SUR
CALLE (CL) 123M SUR
CALLE (CL) 124 SUR
CALLE (CL) 124A SUR
CALLE (CL) 124B SUR
CALLE (CL) 124C SUR
CALLE (CL) 124D SUR
CALLE (CL) 124E SUR
CALLE (CL) 124F SUR
CALLE (CL) 124G SUR
CALLE (CL) 124H SUR
CALLE (CL) 124I SUR
CALLE (CL) 124J SUR
CALLE (CL) 124K SUR
CALLE (CL) 124L SUR
CALLE (CL) 124M SUR
CALLE (CL) 125 SUR
CALLE (CL) 125A SUR
CALLE (CL) 125B SUR
CALLE (CL) 125C SUR
CALLE (CL) 125D SUR
CALLE (CL) 125E SUR
CALLE (CL) 125F SUR
CALLE (CL) 125G SUR
CALLE (CL) 125H SUR
CALLE (CL) 125I SUR
CALLE (CL) 125J SUR
CALLE (CL) 125K SUR
CALLE (CL) 125L SUR
CALLE (CL) 125M SUR
CALLE (CL) 126 SUR
CALLE (CL) 126A SUR
CALLE (CL) 126B SUR
CALLE (CL) 126C SUR
CALLE (CL) 126D SUR
CALLE (CL) 126E SUR
CALLE (CL) 126F SUR
CALLE (CL) 126G SUR
CALLE (CL) 126H SUR
CALLE (CL) 126I SUR
CALLE (CL) 126J SUR
CALLE (CL) 126K SUR
CALLE (CL) 126L SUR
CALLE (CL) 126M SUR
CALLE (CL) 127 SUR
CALLE (CL) 127A SUR
CALLE (CL) 127B SUR
CALLE (CL) 127C SUR
CALLE (CL) 127D SUR
CALLE (CL) 127E SUR
CALLE (CL) 127F SUR
CALLE (CL) 127G SUR
CALLE (CL) 127H SUR
CALLE (CL) 127I SUR
CALLE (CL) 127J SUR
CALLE (CL) 127K SUR
CALLE (CL) 127L SUR
CALLE (CL) 127M SUR
CALLE (CL) 128 SUR
CALLE (CL) 128A SUR
CALLE (CL) 128B SUR
CALLE (CL) 128C SUR
CALLE (CL) 128D SUR
CALLE (CL) 128E SUR
CALLE (CL) 128F SUR
CALLE (CL) 128G SUR
CALLE (CL) 128H SUR
CALLE (CL) 128I SUR
CALLE (CL) 128J SUR
CALLE (CL) 128K SUR
CALLE (CL) 128L SUR
CALLE (CL) 128M SUR
CALLE (CL) 129 SUR
CALLE (CL) 129A SUR
CALLE (CL) 129B SUR
CALLE (CL) 129C SUR
CALLE (CL) 129D SUR
CALLE (CL) 129E SUR
CALLE (CL) 129F SUR
CALLE (CL) 129G SUR
CALLE (CL) 129H SUR
CALLE (CL) 129I SUR
CALLE (CL) 129J SUR
CALLE (CL) 129K SUR
CALLE (CL) 129L SUR
CALLE (CL) 129M SUR
CALLE (CL) 130 SUR
CALLE (CL) 130A SUR
CALLE (CL) 130B SUR
CALLE (CL) 130C SUR
CALLE (CL) 130D SUR
CALLE (CL) 130E SUR
CALLE (CL) 130F SUR
CALLE (CL) 130G SUR
CALLE (CL) 130H SUR
CALLE (CL) 130I SUR
CALLE (CL) 130J SUR
CALLE (CL) 130K SUR
CALLE (CL) 130L SUR
CALLE (CL) 130M SUR
CALLE (CL) 131 SUR
CALLE (CL) 131A SUR
CALLE (CL) 131B SUR
CALLE (CL) 131C SUR
CALLE (CL) 131D SUR
CALLE (CL) 131E SUR
CALLE (CL) 131F SUR
CALLE (CL) 131G SUR
CALLE (CL) 131H SUR
CALLE (CL) 131I SUR
CALLE (CL) 131J SUR
CALLE (CL) 131K SUR
CALLE (CL) 131L SUR
CALLE (CL) 131M SUR
CALLE (CL) 132 SUR
CALLE (CL) 132A SUR
CALLE (CL) 132B SUR
CALLE (CL) 132C SUR
CALLE (CL) 132D SUR
CALLE (CL) 132E SUR
CALLE (CL) 132F SUR
CALLE (CL) 132G SUR
CALLE (CL) 132H SUR
CALLE (CL) 132I SUR
CALLE (CL) 132J SUR
CALLE (CL) 132K SUR
CALLE (CL) 132L SUR
CALLE (CL) 132M SUR
CALLE (

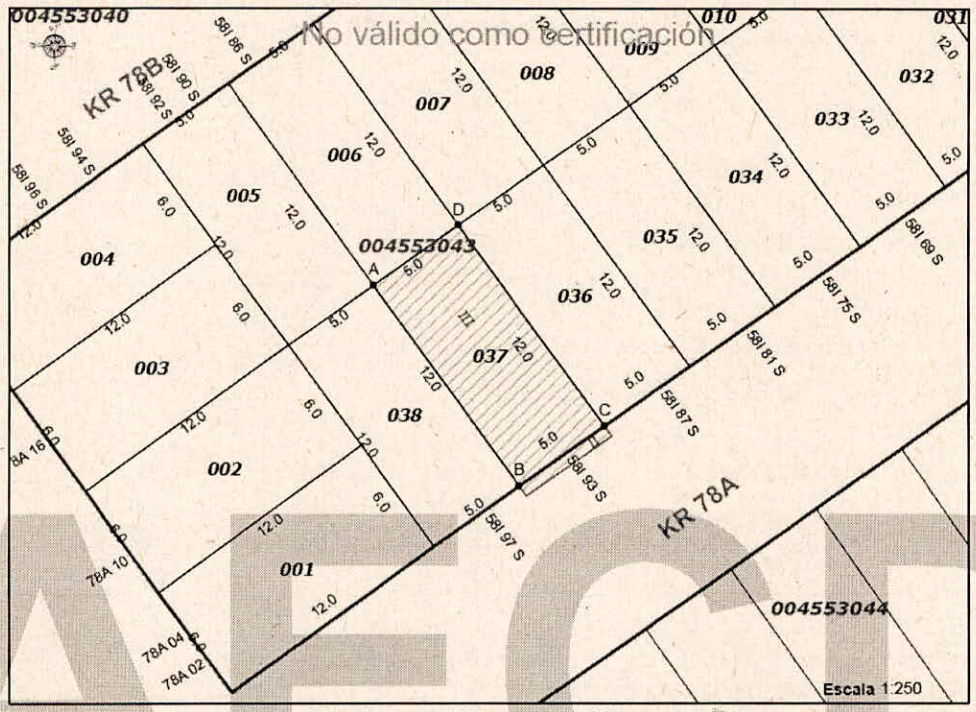


Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.2 LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son:

- Norte: 5,00 m, con el predio 06 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura KR 78 B 58I – 86 Sur
- Sur: 5,00 m, con la KR 78 A.
- Oriente: 12,00 m, con el predio 36 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura KR 78 A 58I – 87 Sur
- Occidente: 12,00 m, con el predio 38 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura KR 78 A 58I – 97 Sur.

1873



No válido como certificación

Generador de mapas UAECD, Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.3 TOPOGRAFÍA: El predio presenta topografía plana, el sector en general es de topografía plana con pendiente menor al 7%

6.4 FORMA GEOMÉTRICA: Regular.

6.5 FRENTE: 5,00 m, sobre la KR 78 A

6.6 FONDO: 12,00 m, en promedio.

6.7 ÁREA TERRENO: 60,00 m²

6.8 SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de avalúo cuenta con servicios básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) y complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público), que disponen los predios del sector.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1 DESCRIPCIÓN:

Casa de un (1) piso de altura, con frente sobre la KR 78 A, destinada al uso residencial. Es una construcción levantada aproximadamente en el año 2000 y una edad aproximada de 6 años al año 2006, constatada con la persona que atendió la visita y verificada con el SIIC, la cual al año 2023 todavía se encuentra edificada y cuenta con tres pisos.

Primer piso

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Concreto columnas y vigas
CUBIERTA	Placa concreto
ACABADOS	
FACHADA	Muros con pañete y pintura primer y segundo piso
MUROS	Muros sin pañete.
DESCRIPCIÓN DE PISOS	Cemento afinado
CIELO RASO	No aplica
COCINA	De tamaño pequeña, muros con pañete, piso en cemento afinado, mesón en concreto.
BAÑO	De tamaño pequeño, tres servicios (sanitarios y lavamanos), muros y pisos con baldosa unicolor.
PUERTAS INTERNAS	Puertas interiores en madera burda
PUERTAS EXTERNAS	Puertas exteriores en lamina metalica
VENTANERIA	Ventanas con marco metalico y vidrio traslucido
ENTREPISO	Placa concreto
CONSERVACION	Buena

1879

DISTRIBUCION	**Primer Piso:** Sala comedor, cocina, baño y dos habitaciones
EDAD (Vetustez)	6 años, aproximadamente

Hoy día, se trata de una construcción de tres pisos, uso residencial, primer y segundo piso, compuesto por dos habitaciones, sala y comedor, baño y cocina, con acabados en cerámica y tercer piso una habitación y un baño en obra gris.

7.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
Casa 1 piso	6	60,00	60,00

7.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4 OTROS:

No aplica.

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor comercial del inmueble objeto de avaluo, en particular del lote de terreno, se aplico el metodo de comparacion o de mercado, regalmentado por la resolucion 620 de 2008 IGAC, la cual cita en su articulo 1º.

"Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transaccione recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo."

8.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinacion del valor de la costruccion se utiliza el metodo de costo de reposición reglamentado en la resolución 620 de 2008 IGAC, el cual consiste en:

"Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restandole la depreciación acumulada."

Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1 VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor de terreno del predio al año 2006, se procede a realizar la busqueda de mercado de la epoca, teniendo como base principal los archivos historicos de la UAECD, con el fin de compilar las ofertas de predios comparables por area, uso, ubicación y norma.

Asi las cosas, en el archivo historico de la UAECD no se encontró ofertas especificamente para el año 2006, sin embargo, el sector Andalucia II, fue objeto de actualización en el año 2003, por lo tanto, se toma como base las memorias de la Actualización vigencia 2003 que fue aprobada bajo Resolución 2002-1544944 del 31/12/2002, esto nos indica que las ofertas incorporadas en las memorias de la actualización corresponden a los valores vigentes del año 2002.

De acuerdo con lo anetrior, se encontraron 4 ofertas de mercado ubicadas en el sector de Andalucia II y Jose Antonio Galan, las cuales se mencionan a continuacion:

1875

OFERTAS EN VENTA SECTORES BOSA AÑO 2003											
COD SECTOR	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m^2	VALOR TERRENO m^2	AREA CONST. m^2	VALOR CONST. m^2
0045534006	AAA0051WOJH	KR 80A 58G 10 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60	**$ 176.500**	123	$ 170.000
0045530715	AAA0051UEHY	KR 78C 59 03 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 30.000.000	0,00%	$ 30.000.000	72	**$ 178.667**	142,8	$ 120.000
0045692310	AAA0053HLNN	KR 82 BIS A 58C 16 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78	**$ 196.385**	214,9	$ 180.000
0045694011	AAA0053HZYX	KR 85A 58H 10 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78	**$ 171.077**	209,20	$ 180.000

Las cuatro ofertas tienen caracteristicas similares al predio en estudio, en cuanto a áreas de terreno, ubicación , estrato, uso entre otras, para el año 2002, el promedio me arroja un valor de m2 de terreno de $180.657 con un coeficiente de variación de 6.41% (ver tabla).

Tomando como base el valor promedio de m2 de terreno de $180.657, se procede a indexar el valor al 2006, aplicando los Indices de IVIUR (Indice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural), los cuales anualmente son aprobados mediante Decreto Distrital para incrementar los avalúos catastrales de los predios que no fueron actualizados, como se muestra en la siguiente tabla:

VALOR MERCADO 2002	**$ 181.000**
VALOR PROPUESTO 2003	**$ 192.204**
VALOR PROPUESTO 2004	**$ 187.883**
VALOR PROPUESTO 2005	**$ 197.371**
VALOR PROPUESTO 2006	**$ 206.252**
VALOR ADOPTADO 2006	**$ 206.000**

Así las cosas, se determina un valor de m2 de terreno para el 2006 de $ 206.000

Por esta razon, para la determinacion a 2006, se halla el valor para la vigencia de actualizacion y se incremento por IVIUR hasta 2006, dando como resultado un valor por metro cuadrado de terreno de $206.000.

9.2 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción.
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados de conservacion 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini.

1876

En el caso que nos concierne, la UAECD en el marco de los procesos de actualizacion catastral, elaboro un estudio de tipologias constructivas, con la finalidad de realizar costeos de edificaciones de acuerdo con area construidas, numero de pisos, estructura, acabados principales y usos, el cual se consolido por primera vez para el año 2011.

Por tanto, se halla el valor de reposición a 2006 con base en las tipologias de la unidad elaboradas para la vigencia 2011, depreciadas de acuerdo con el indice de costos de la construccion de vivienda (ICCV), establecido por el DANE.

Hallado el valor de reposicion, se aplica la depreciacion de acuerdo con la edad de la edificacion para 2006, en este caso 6 años.

TIPOLOGIAS 2011			Depreciacion por ICCV Indice de costos de la construccion de vivivenda DANE					
Tipologias constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2010 (1,77%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2009 (-1,12%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2008 (5,29%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2007 (4,23%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2006 (6,64%)	Valor m2 de construcción adoptado 2006
122221	$ 516.414,84	Vivienda estrato 2, estructura en concreto, pañete y pintura, cubierta en placa, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 507.433,27	$ 513.116,52	$ 487.336,43	$ 467.558,69	$ 438.445,89	$ 438.000,00

VALOR DEL M² DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN FITTO Y CORVINI									
NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN 2006 ($/M²)	VALOR DEPRECIADO ($/M²)	VALOR ADOPTADO 2006 ($/M²)
KR 78 A 58193 SUR	60	6	100	6%	2	6%	$ 438.000	$ 413.324	$ 413.000

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicional a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

- El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

- El ejercicio valuatorio es elaborado para el año 2006 según indicacion expresa del solicitante.

- Aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y características físicas, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

- Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector Andalucia II de Bosa, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo.

- La estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

- Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo, la disponibilidad de transporte público, la cual permite conectividad con el resto de la ciudad.

- La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo, como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

- Las características particulares del predio objeto de avalúo como áreas de terreno y construcción, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

- Las condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

- El estado de conservación de la edificación levantada sobre el lote de terreno objeto de estudio, al igual que sus acabados y diseño de la construcción.

- El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el decreto 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, 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.

9877

- El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

UAECD

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 78 A 58I 93 SUR CHIP: AAA0051WSTO

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	M²	60	$ 206,000	$ 12,360,000
Construcción	M²	60	$ 413,000	$ 32,520,000
AVALÚO TOTAL				**$ 37,140,000**

SON: TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS M/CTE

OBSERVACIONES: El presente avalúo se realiza para el año 2006 de acuerdo con la solicitud expresa del juzgado radicado UAECD 2022ER45828.

FECHA: 13 de febrero de 2023.

Elaboró:

CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
Profesional Avaluador
R.A.A. No. AVAL-79656882

Vo. Bo. Profesional control de calidad: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
R.A.A. No. AVAL-52772105

ANEXOS

1. Registro fotográfico
2. Estudio de mercado
3. Presupuesto de construcción
4. Certificado de vigencia Registro Abierto de Avaluadores

UAECD

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1120078	Nomenclatura: KR 78 A 58I 93	
Código Sector: 0045534337	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita:10/02/2023
Número Avalúo: 2023-3007	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: NO APLICA

FACHADA

ENTORNO

SALA COMEDOR

ACABADOS SEGUNDO PISO

COCINA SEGUNDO PISO

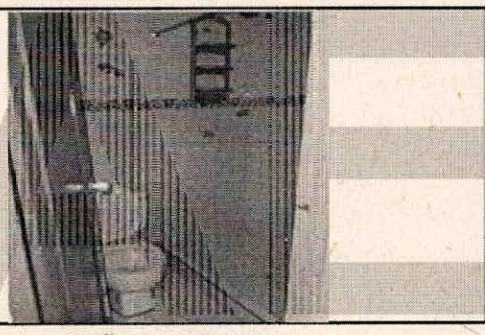
BAÑO SEGUNDO PISO

1879

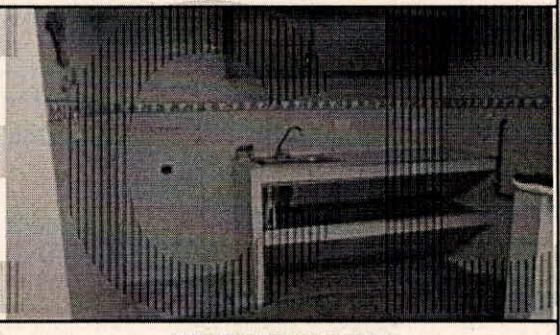
ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1120078	Nomenclatura: KR 78 A 58I 93	
Código Sector: 0045534337	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita:10/02/2023
Número Avalúo: 2023-3007	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: NO APLICA

CUBIERTA Y ACABADOS

HABITACION TERCER PISO



BAÑO TERCER PISO



COCINA TERCER PISO

HABITACION

FACHADA 2007

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023-3007
2022-1120078

ANEXO No. 3 ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INCIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍA
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	KR 80A 58G 10 SUR (Antigua) KR 78C 58L 10 SUR (Actual)	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60,00	$ 176.500	123,00	$ 170.000	$ 20.910.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – MYRIAM TRIVIÑO	5759787	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 10 METROS DE FONDO, , TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS ENCHAPADOS, ESTUCO Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN BALDOSA.	
2	CASA	KR 78C 59 03 SUR (Antigua) KR 77L BIS A 59 03 SUR (Actual)	$ 30.000.000	00,00%	$ 30.000.000	72,00	$ 178.667	142,80	$ 120.000	$ 17.136.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – JUAN HERNANDEZ	7765920	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 12 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	
3	CASA	KR 82 BIS A 58C 16 SUR (Antigua) KR 78L 58I 22 SUR (Actual)	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78,00	$ 196.385	214,90	$ 180.000	$ 38.682.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – DAVIVIENDA	3383838	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023-3007
2022-1120078

4	CASA	KR 85A 58H 10 SUR	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78,00	$ 171.077	209,20	$ 180.000	$ 37.656.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – LUIS FERNANDO CUADROS	2815894	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

UAECD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

TIPOLOGIAS 2011			Depreciación por ICCV Índice de costos de la construcción de vivienda DANE					
Tipologías constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Valor m2 de construcción a 2010	Valor m2 de construcción a 2009	Valor m2 de construcción a 2008	Valor m2 de construcción a 2007	Valor m2 de construcción a 2006	Valor m2 de construcción adoptado 2006
121112	$ 391.342,98	Vivienda estrato 2, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta teja, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 384.536,68	$ 388.843,49	$ 369.307,14	$ 354.319,43	$ 332.257,53	$ 332.000,00
131121	$ 609.001,44	Vivienda estrato3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta en placa, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 598.409,59	$ 605.111,78	$ 574.709,64	$ 551.386,01	$ 517.053,65	$ 517.000,00
131112	$ 481.126,05	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería con entrepiso en placa maciza, sin pañete ni pintura, cubierta en teja asbesto cemento, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 472.758,23	$ 478.053,12	$ 454.034,69	$ 435.608,45	$ 408.485,04	$ 408.000,00

131222	$ 467.072,68	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, pañete y pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 458.949,28	$ 464.089,51	$ 440.772,64	$ 422.884,62	$ 396.553,47	$ 397.000,00
131122	$ 429.454,28	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 421.985,14	$ 426.711,37	$ 405.272,46	$ 388.825,15	$ 364.614,74	$ 365.000,00

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO A. AVALUADOR

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO B. PROFESIONAL CONTROL DE CALIDAD

UAECD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

1883

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | UAECD Catastro Bogotá

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 28-03-2023 12:27:05
Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE13246 O 1 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: Sd:771 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/BAR
DESTINO: JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C// HERMAN TI
ASUNTO: RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACIÓN DE AVALÚO COME
OBS: AVALUO 2023-3007 ELABORO CAMILO MUNAR

Doctor
HERMAN TRUJILLO GARCIA
JUEZ
JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10 14-33 PISO 4
j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.
Código postal: 111321

JUZGADO 49 CIVIL CTO.
MAR 31 '23 AM 11:35

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Solicitud Avalúo Comercial - Proceso 11001310303820060069400
PROC-2006-694

Respetado Doctor Trujillo:

En atención al asunto de referencia, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, de manera atenta, remite avalúo comercial relacionado a continuación:

N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
2022-3007	2022- 1120078	KR 78A 58I 93 SUR	2022ER45828

Cordialmente

Firmado digitalmente por LUZ STELLA BARON CALDERON

I CALDERÓN
Subgerente de Información Económica

Elaboró: MARIA OTILIA ADAN BARRETO
Revisó: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
Anexo: 1 Carpeta

1884

2023-3008
Radicación 2022-1119861

DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 78 A 58I 45 SUR

UAECD
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE: Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá

1.2 RADICACIÓN: 2022-1119861 del 20 de diciembre de 2022, 2022ER44985

1.3 TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial (terreno y construcción) para el año 2006, para tramite proceso de pertenencia

1.4 TIPO DE INMUEBLE: CASA

1.5 CHIP: AAA0051WSKL

1.6 CÉDULA CATASTRAL: BS 17 5B 33

1.7 SECTOR CATASTRAL: 004553 ANDALUCIA II

1.8 DESTINO ECONÓMICO: RESIDENCIAL

1.9 FECHA VISITA: 10 de enero de 2023

UAECD

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO: ALFONSO CRUZ MONTAÑA

2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: 4700 DEL 31/12/1990 NOTARIA 38

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40059731

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

Se encontraron las siguientes anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria:

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 15-03-2004 Radicación: 2004-18673, Doc: OFICIO 0643 del 2004-02-19 00:00:00 JUZGADO 19 DE FAMILIA de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0468

1885

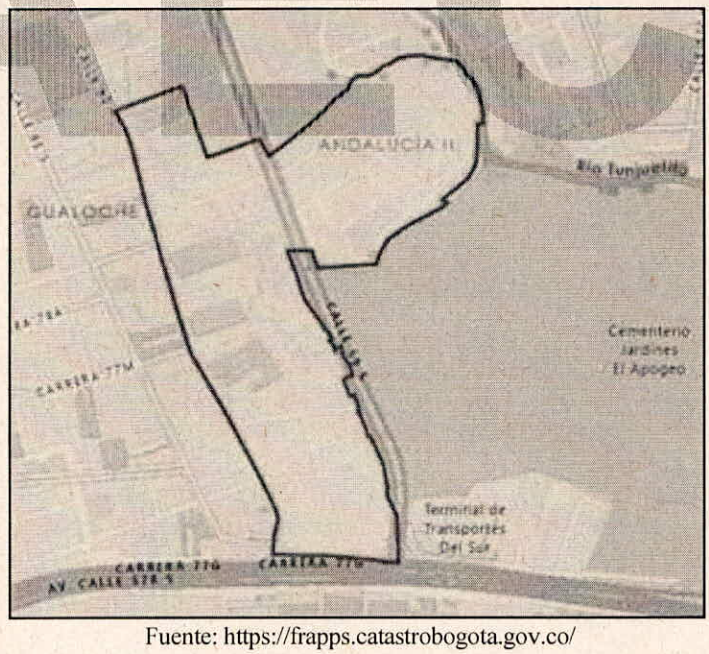
DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO RAD. 019 2003-0037 (DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO)

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-06-2007 Radicación: 2007-59964, Doc: OFICIO 1313 del 2007-06-05 00:00:00 JUZGADO 38 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA VIS N. 11001310303820060069 4 (DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA)

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Manzana Catastral UAECD
ÁREAS	Base de datos SIIC UAECD
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Base de datos UAECD
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

4.1 DELIMITACIÓN:

El sector catastral Andalucía II (004553), se ubica en la localidad siete Bosa de Bogotá D.C. limita con:

- Por el norte: Carrera 78 H (KR 78 H), sector catastral Bosa (004522) y las carreras 78D y 78C Bis , sector catastral José Antonio Galán (004569).
- Por el sur: Calle 57R Sur (Autopista Sur), sector catastral La Estancia (002418)
- Por el oriente: La Calle 59 Sur, sector catastral Cementerio Jardines del Apogeo (004529) y la Calle 58G Sur, sector catastral La Cecilia (004532).
- Por el occidente: Calle 63 Sur, sector catastral Gualoche (004552).

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por la conformación de desarrollos urbanísticos de vivienda no propiedad horizontal (NPH), además de ser una zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte en el sector. La zona comercial se ubica sobre la AC 57R Sur y la Calle 59 Sur. Presencia de dotacionales en sus alrededores como el Cementerio del Apogeo, el Terminal de transporte del Sur, el Portal Sur de Transmilenio. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción y urbanización, con edificaciones de diferentes tipologías y con alturas de 1, 2, 3 y hasta 4 pisos de altura.

4.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector presenta una dinámica edificadora media debido a que se encuentran pocos lotes en el sector que se están desarrollando, el desarrollo principalmente se presenta por remodelación o demolición de las construcciones existentes y algunos proyectos de vivienda.

4.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral ANDALUCIA II se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

186

4.5 VÍAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad. Las principales vías de acceso son la Avenida Calle 57 R Sur (Autopista Sur) y Avenida Carrera 80 (Avenida Agoberto Mejia) la Calle 59 Sur (Avenida Bosa), vías por las cuales circula el transporte público de acceso al sector y salida a los alrededores.

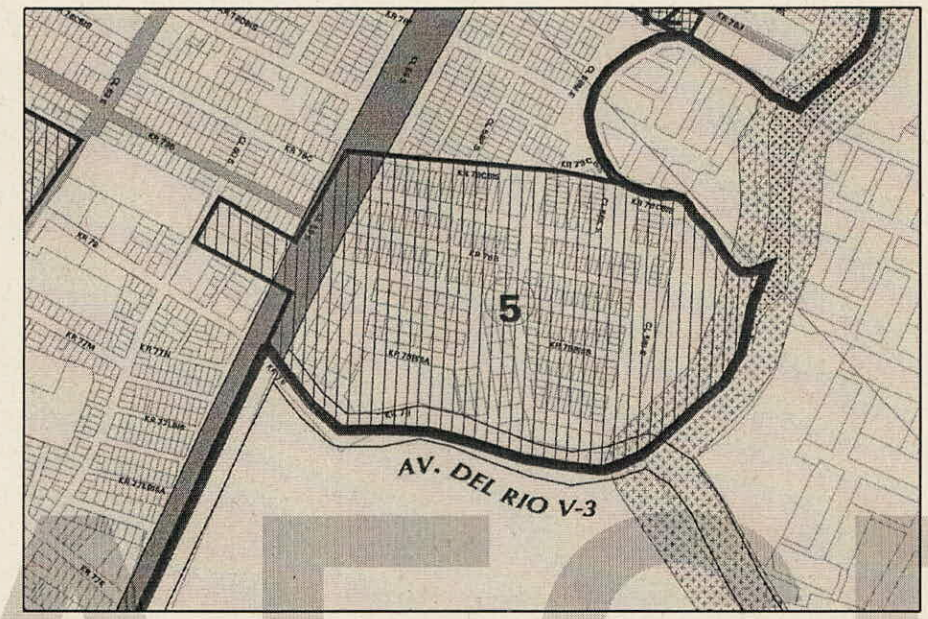
4.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

El sector dispone de 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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Para el año 2006, la normatividad vigente corresponde a lo determinado en el Decreto 190 del 2004 compilación POT, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 313 del 6 de septiembre 2005 - UPZ 85 Bosa Central – Resolucion 080 de 1990
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación Urbanística - Resolución 080 del 23/02/1990
MODALIDAD	
SECTOR NORMATIVO	5
SUBSECTOR DE USO	Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	Único
ALTURA MÁXIMA	3 pisos como máximo (Art 11, numeral b, Resolución 080/90).
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).
AISLAMIENTO LATERAL	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).



Fuente: Plano de usos UPZ 85 Bosa Central

5.1 USOS PRINCIPALES:

Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2 USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio tipo A, grupo 1, 2A y 2B, Comercio tipo A grupo 3, Institucional grupos 1, 2 y 3, recreativos grupos 1 y 2, Industrial artesanal.

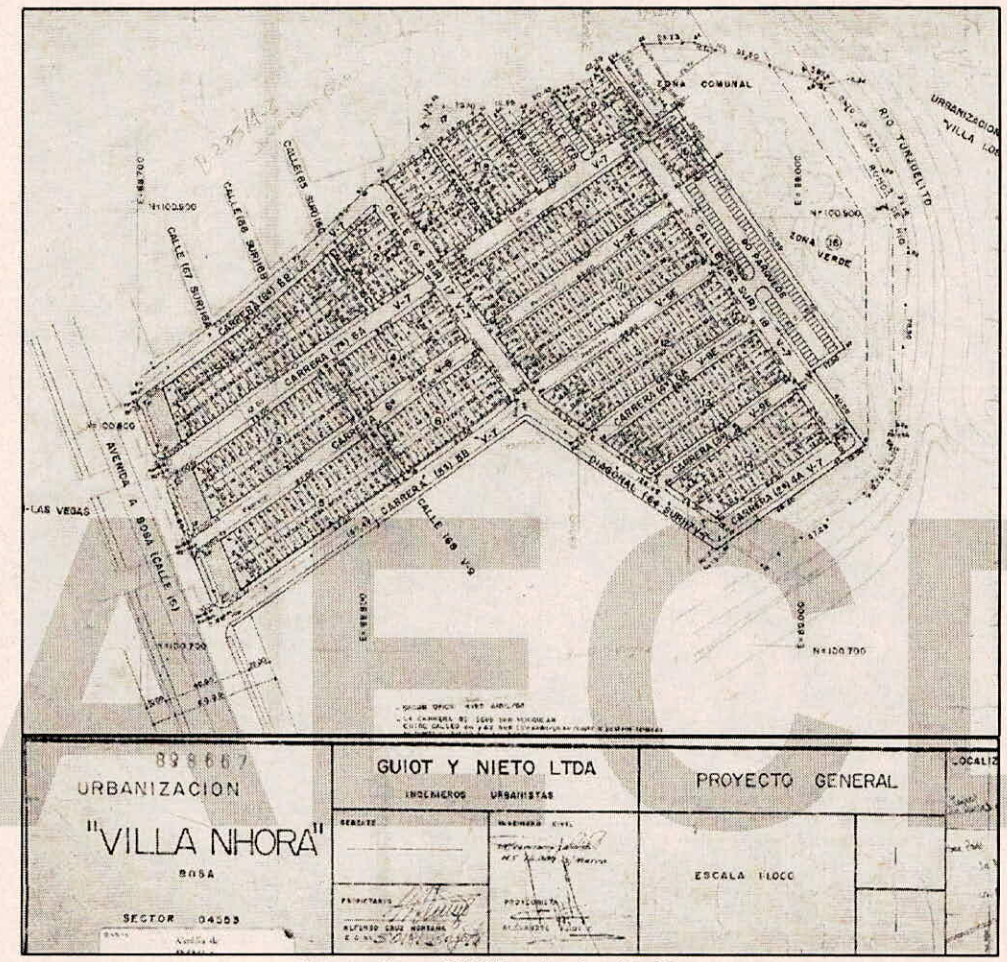
5.3 USOS RESTRINGIDOS:

Industria grupo 1, Comercio Tipo B.

5.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

El predio se encuentra legalizado dentro del desarrollo urbanístico Villa Nhora, incorporado en el plano B333/1, Resolución 080 de 1990.

1887

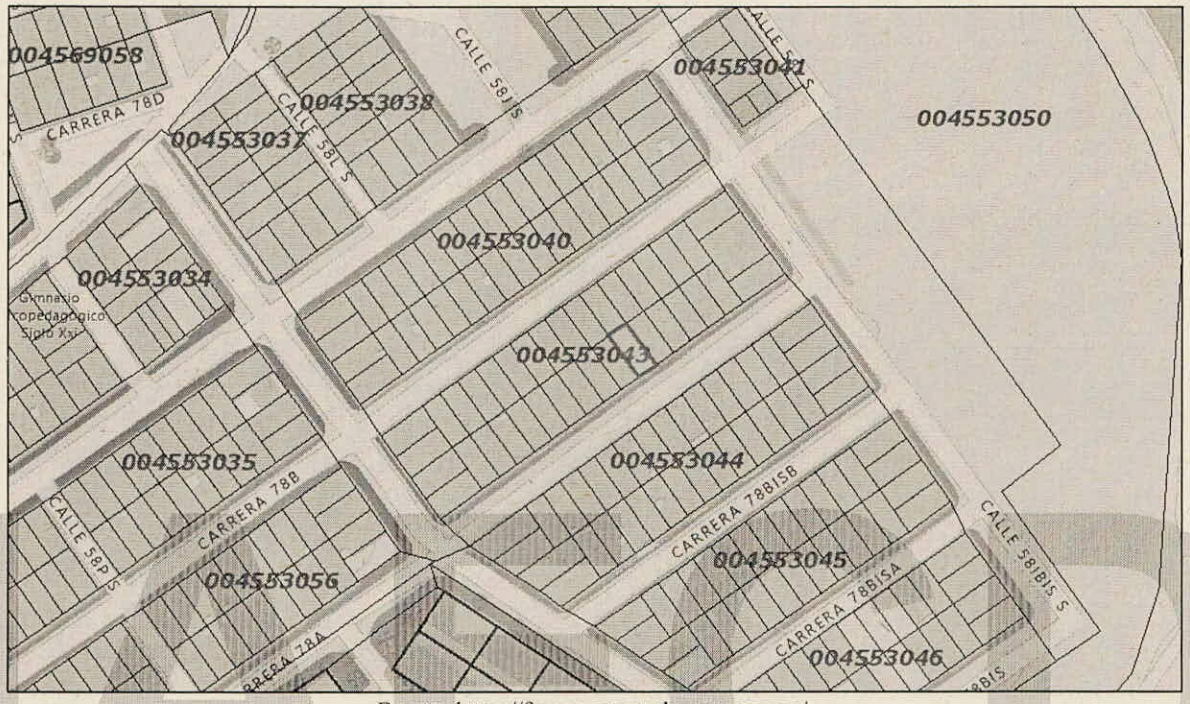


Fuente: Plano B333/1, urbanización Nhora.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 UBICACIÓN:

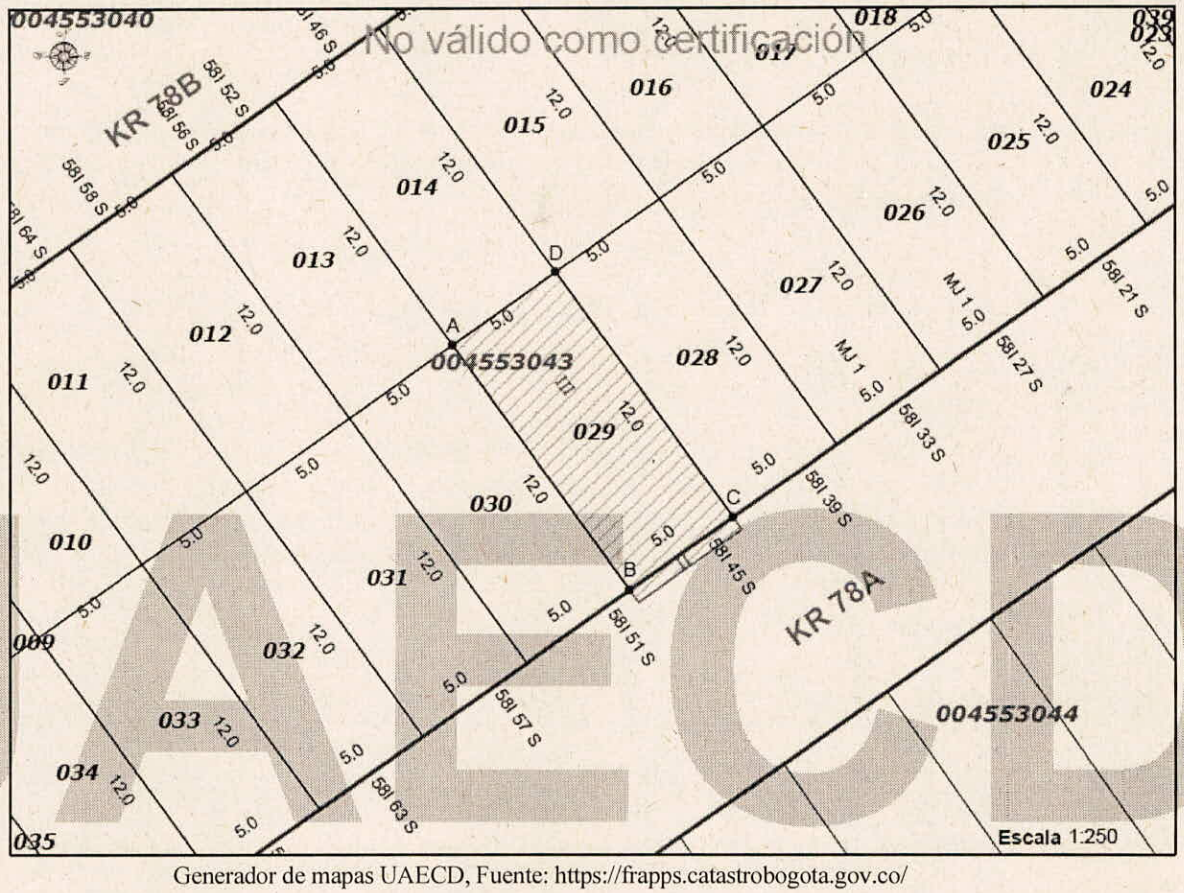
El predio se localiza en el sector catastral Andalucia II de la localidad de Bosa y posee frente sobre la KR 78 A, es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la CL 58I Bis Sur y CL 58M Sur, vía vehicular y corresponde a una casa de un (1) piso de altura.



Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.2 LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son:

- Norte: 5,00 m, con el predio 14 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura KR 78 B 58I – 46 Sur
- Sur: 5,00 m, con la KR 78 A.
- Oriente: 12,00 m, con el predio 28 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura KR 78 A 58I – 39 Sur
- Occidente: 12,00 m, con el predio 30 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura KR 78 A 58I – 57 Sur.



Generador de mapas UAECD, Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.3 TOPOGRAFÍA: El predio presenta topografía plana, el sector en general es de topografía plana con pendiente menor al 7%

6.4 FORMA GEOMÉTRICA: Regular.

6.5 FRENTE: 5,00 m, sobre la KR 78 A

6.6 FONDO: 12,00 m, en promedio.

6.7 ÁREA TERRENO: 60,00 m²

6.8 SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de avalúo cuenta con servicios básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) y complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público), que disponen los predios del sector.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1 DESCRIPCIÓN:

Casa de un (1) piso de altura, con frente sobre la KR 78 A, destinada al uso residencial. Es una construcción levantada aproximadamente en el año 2000 y una edad aproximada de 6 años al año 2006, constatada con la persona que atendió la visita y verificada con el SIIC, la cual al año 2023 todavía se encuentra edificada y cuenta con tres pisos.

Primer piso

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Concreto columnas y vigas
CUBIERTA	Placa concreto
ACABADOS	
FACHADA	Muros con pañete y pintura primer y segundo piso
MUROS	Muros pañetados y pintados.
DESCRIPCIÓN DE PISOS	Cemento afinado
CIELO RASO	No aplica
COCINA	De tamaño pequeña, muros con enchape en baldosin unicolor, piso en cemento afinado, mesón en concreto.
BAÑO	De tamaño pequeño, tres servicios (sanitarios y lavamanos), muros y pisos con baldosa unicolor.

1889

PUERTAS INTERNAS	Puertas interiores en madera burda
PUERTAS EXTERNAS	Puertas exteriores en lamina metalica
VENTANERIA	Ventanas con marco metalico y vidrio traslucido
ENTREPISO	Placa concreto
CONSERVACION	Buena
DISTRIBUCION	**Primer Piso:** Sala comedor, cocina, baño y dos habitaciones
EDAD (Vetustez)	6 años, aproximadamente

Hoy día, se trata de una construcción de tres pisos, uso residencial, primer, segundo y tercer piso, compuesto por dos habitaciones, sala comedor, baño y cocina, con acabados en cerámica.

7.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
Casa 1 piso	6	60,00	60,00

7.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4 OTROS:

No aplica.

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor comercial del inmueble objeto de avaluo, en particular del lote de terreno, se aplico el metodo de comparacion o de mercado, regalmentado por la resolucion 620 de 2008 IGAC, la cual cita en su articulo 1º.

"Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transaccione recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo."

8.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinacion del valor de la costruccion se utiliza el metodo de costo de reposición reglamentado en la resolución 620 de 2008 IGAC, el cual consiste en:

"Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restandole la depreciación acumulada."

Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1 VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor de terreno del predio al año 2006, se procede a realizar la busqueda de mercado de la epoca, teniendo como base principal los archivos historicos de la UAECD, con el fin de compilar las ofertas de predios comparables por area, uso, ubicación y norma.

Asi las cosas, en el archivo historico de la UAECD no se encontró ofertas especificamente para el año 2006, sin embargo, el sector Andalucia II, fue objeto de actualización en el año 2003, por lo tanto, se toma como base las memorias de la Actualización vigencia 2003 que fue aprobada bajo Resolución

1890

2002-1544944 del 31/12/2002, esto nos indica que las ofertas incorporadas en las memorias de la actualización corresponden a los valores vigentes del año 2002.

De acuerdo con lo anetrior, se encontraron 4 ofertas de mercado ubicadas en el sector de Andalucia II y Jose Antonio Galan, las cuales se mencionan a continuacion:

OFERTAS EN VENTA SECTORES BOSA AÑO 2003											
COD SECTOR	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m^2	VALOR TERRENO m^2	AREA CONST. m^2	VALOR CONST. m^2
0045534006	AAA0051WOJH	KR 80A 58G 10 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60	**$ 176.500**	123	$ 170.000
0045530715	AAA0051UEHY	KR 78C 59 03 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 30.000.000	0,00%	$ 30.000.000	72	**$ 178.667**	142,8	$ 120.000
0045692310	AAA0053HLNN	KR 82 BIS A 58C 16 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78	**$ 196.385**	214,9	$ 180.000
0045694011	AAA0053HZYX	KR 85A 58H 10 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78	**$ 171.077**	209,20	$ 180.000

Las cuatro ofertas tienen caracteristicas similares al predio en estudio, en cuanto a áreas de terreno, ubicación , estrato, uso entre otras, para el año 2002, el promedio me arroja un valor de m2 de terreno de $180.657 con un coeficiente de variación de 6.41% (ver tabla).

Tomando como base el valor promedio de m2 de terreno de $180.657, se procede a indexar el valor al 2006, aplicando los Indices de IVIUR (Indice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural), los cuales anualmente son aprobados mediante Decreto Distrital para incrementar los avalúos catastrales de los predios que no fueron actualizados, como se muestra en la siguiente tabla:

VALOR MERCADO 2002	**$ 181.000**
VALOR PROPUESTO 2003	**$ 192.204**
VALOR PROPUESTO 2004	**$ 187.883**
VALOR PROPUESTO 2005	**$ 197.371**
VALOR PROPUESTO 2006	**$ 206.252**
VALOR ADOPTADO 2006	**$ 206.000**

Así las cosas, se determina un valor de m2 de terreno para el 2006 de $ 206.000

Por esta razon, para la determinacion a 2006, se halla el valor para la vigencia de actualizacion y se incremento por IVIUR hasta 2006, dando como resultado un valor por metro cuadrado de terreno de $206.000.

9.2 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción.
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados de conservacion 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado

1891

de conservación de Fitto y Corvini.

En el caso que nos concierne, la UAECD en el marco de los procesos de actualizacion catastral, elaboro un estudio de tipologias constructivas, con la finalidad de realizar costeos de edificaciones de acuerdo con area construidas, numero de pisos, estructura, acabados principales y usos, el cual se consolido por primera vez para el año 2011.

Por tanto, se halla el valor de reposición a 2006 con base en las tipologias de la unidad elaboradas para la vigencia 2011, depreciadas de acuerdo con el indice de costos de la construccion de vivienda (ICCV), establecido por el DANE.

Hallado el valor de reposicion, se aplica la depreciacion de acuerdo con la edad de la edificacion para 2006, en este caso 6 años.

TIPOLOGIAS 2011			Depreciacion por ICCV Indice de costos de la construccion de vivivenda DANE					
Tipologias constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2010 (1,77%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2009 (-1,12%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2008 (5,29%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2007 (4,23%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2006 (6,64%)	Valor m2 de construcción adoptado 2006
132221	$ 728.078,97	Vivienda estrato 3, estructura en concreto, pañete y pintura, cubierta en placa, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 715.416,11	$ 723.428,77	$ 687.082,12	$ 659.198,05	$ 618.152,71	$ 618.000,00

VALOR DEL M² DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN FITTO Y CORVINI									
NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN 2006 ($/M²)	VALOR DEPRECIADO ($/M²)	VALOR ADOPTADO 2006 ($/M²)
KR 78 A 58145 SUR	60	6	100	6%	2	6%	$ 618.000	$ 583.184	$ 583.000

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicional a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

- El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- El ejercicio valuatorio es elaborado para el año 2006 según indicacion expresa del solicitante.
- Aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y características físicas, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.
- Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector Andalucia II de Bosa, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo.
- La estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.
- Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo, la disponibilidad de transporte público, la cual permite conectividad con el resto de la ciudad.
- La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo, como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.
- Las características particulares del predio objeto de avalúo como áreas de terreno y construcción, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.
- Las condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.
- El estado de conservación de la edificación levantada sobre el lote de terreno objeto de estudio, al igual que sus acabados y diseño de la construcción.

- El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el decreto 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, 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.

- El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

UAECD

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 78 A 58I 45 SUR CHIP: AAA0051WSKL

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	M²	60	$ 206,000	$ 12,360,000
Construcción	M²	60	$ 583,000	$ 34,980,000
AVALÚO TOTAL				**$ 47,340,000**

SON: CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE

OBSERVACIONES: El presente avalúo se realiza para el año 2006 de acuerdo con la solicitud expresa del juzgado radicado UAECD 2022ER44985

FECHA: 13 de febrero de 2023.

Elaboró:

CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
Profesional Avaluador
R.A.A. No. AVAL-79656882

Vo. Bo. Profesional control de calidad: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
R.A.A. No. AVAL-52772105

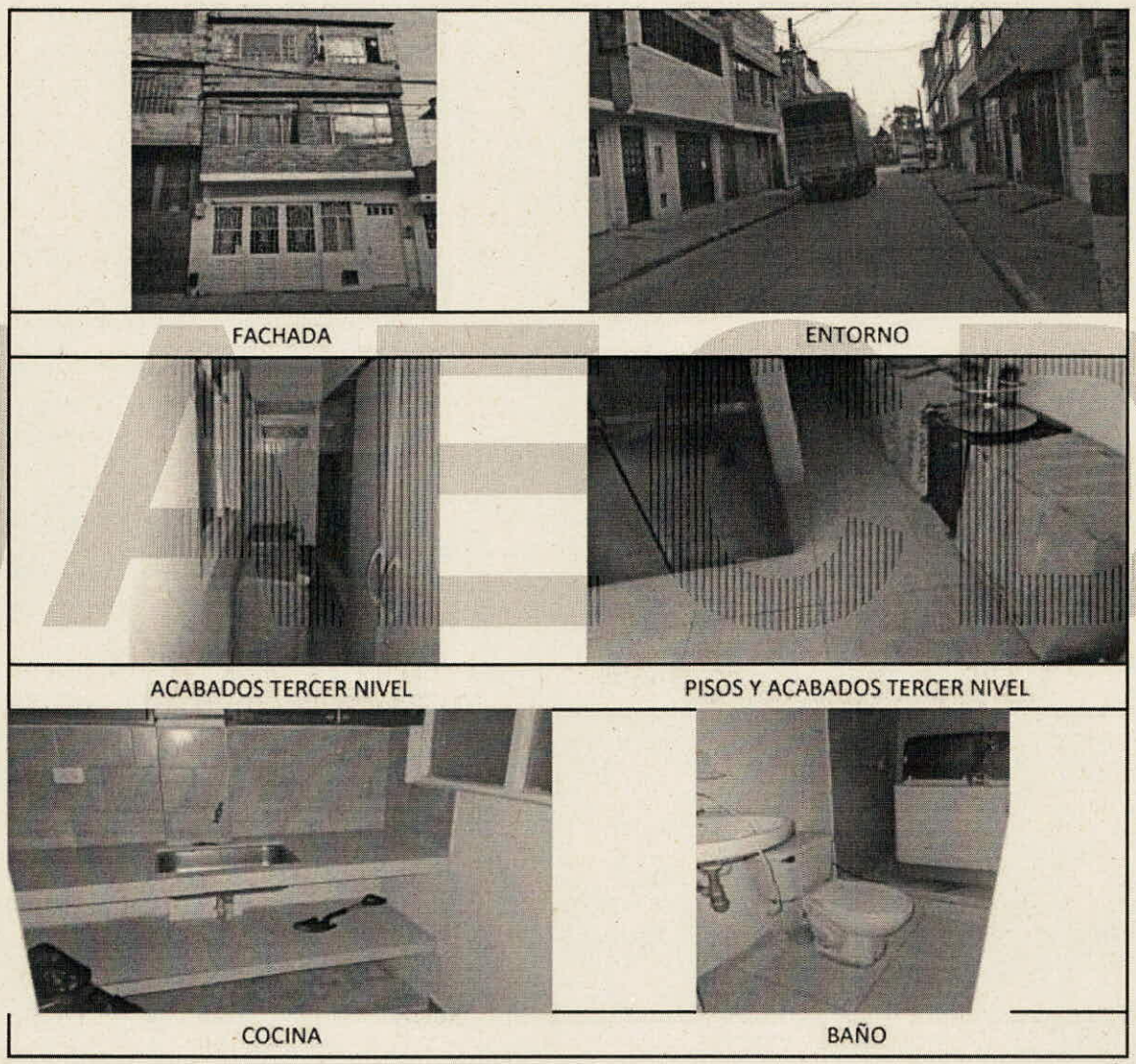
1893

ANEXOS

1. Registro fotográfico
2. Estudio de mercado
3. Presupuesto de construcción
4. Certificado de vigencia Registro Abierto de Avaluadores

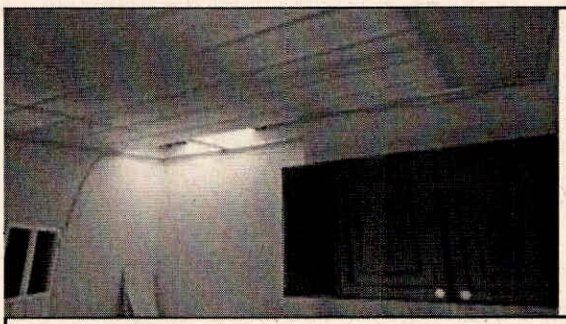
UAECD

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1119861	**Nomenclatura:** KR 78A 58I 45 SUR	
Código Sector: 0045534337	**Barrio: ANDALUCIA II**	**Fecha Visita: 10/02/2023**
Número Avalúo: 2023-3008	**Tipo Avalúo: COMERCIAL**	**RT: NO APLICA**

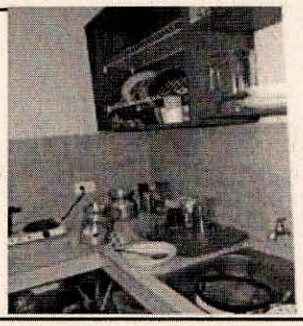


1894

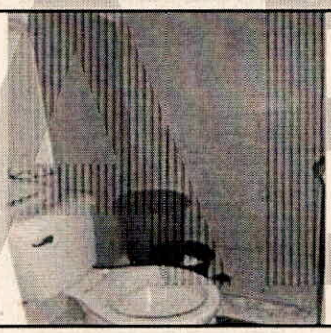
ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1119861	**Nomenclatura:** KR 78A 58I 45 SUR	
Código Sector: 0045534329	**Barrio: ANDALUCIA II**	**Fecha Visita: 10/02/2023**
Número Avalúo: 2023-3008	**Tipo Avalúo: COMERCIAL**	**RT: NO APLICA**



ACABADOS SEGUNDO NIVEL



COCINA SEGUNDO NIVEL



BAÑO SEGUNDO NIVEL

HABITACION SEGUNDO NIVEL

HABITACION

FACHADA 2007

El segundo piso se construyo en el 2007 y se incorporo a la base catastral en el año 2008, razón por la cual no se tiene en cuenta para el año 2006.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023-3008
2022-1119861

ANEXO No. 3 ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INCIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍA
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	KR 80A 58G 10 SUR (Antigua) KR 78C 58L 10 SUR (Actual)	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60,00	$ 176.500	123,00	$ 170.000	$ 20.910.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – MYRIAM TRIVIÑO	5759787	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 10 METROS DE FONDO, , TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS ENCHAPADOS, ESTUCO Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN BALDOSA.	
2	CASA	KR 78C 59 03 SUR (Antigua) KR 77L BIS A 59 03 SUR (Actual)	$ 30.000.000	00,00%	$ 30.000.000	72,00	$ 178.667	142,80	$ 120.000	$ 17.136.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – JUAN HERNANDEZ	7765920	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 12 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	
3	CASA	KR 82 BIS A 58C 16 SUR (Antigua) KR 78L 58I 22 SUR (Actual)	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78,00	$ 196.385	214,90	$ 180.000	$ 38.682.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – DAVIVIENDA	3383838	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

4	CASA	KR 85A 58H 10 SUR	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78,00	$ 171.077	209,20	$ 180.000	$ 37.656.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – LUIS FERNANDO CUADROS	2815894	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

UAECD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

1095

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

TIPOLOGIAS 2011			Depreciación por ICCV Índice de costos de la construcción de vivienda DANE					
Tipologías constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Valor m2 de construcción a 2010	Valor m2 de construcción a 2009	Valor m2 de construcción a 2008	Valor m2 de construcción a 2007	Valor m2 de construcción a 2006	Valor m2 de construcción adoptado 2006
121112	$ 391.342,98	Vivienda estrato 2, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta teja, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 384.536,68	$ 388.843,49	$ 369.307,14	$ 354.319,43	$ 332.257,53	$ 332.000,00
131121	$ 609.001,44	Vivienda estrato3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta en placa, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 598.409,59	$ 605.111,78	$ 574.709,64	$ 551.386,01	$ 517.053,65	$ 517.000,00
131112	$ 481.126,05	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería con entrepiso en placa maciza, sin pañete ni pintura, cubierta en teja asbesto cemento, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 472.758,23	$ 478.053,12	$ 454.034,69	$ 435.608,45	$ 408.485,04	$ 408.000,00

131222	$ 467.072,68	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, pañete y pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 458.949,28	$ 464.089,51	$ 440.772,64	$ 422.884,62	$ 396.553,47	$ 397.000,00
131122	$ 429.454,28	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 421.985,14	$ 426.711,37	$ 405.272,46	$ 388.825,15	$ 364.614,74	$ 365.000,00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

1896

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO A. AVALUADOR

UAECD

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO B. PROFESIONAL CONTROL DE CALIDAD

UAECD

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | UAECD Catastro Bogotá

1898

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 28-03-2023 12:29:52
Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE13252 O 1 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: Sd:772 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/BAR
DESTINO: JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C// HERMAN TI
ASUNTO: RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACIÓN DE AVALÚO COME
OBS: AVALUO 2023-3008 ELABORO CAMILO MUNAR

Doctor
HERMAN TRUJILLO GARCIA
JUEZ
JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10 14 33 PISO 4
j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.
Código postal: 111321

JUZGADO 49 CIVIL CTO.
MAR 31 '23 AM 11:36

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Solicitud Avalúo Comercial - Proceso 11001310303820060069400
PROC-2006-694

Respetado Doctor Trujillo:

En atención al asunto de referencia, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, de manera atenta, remite avalúo comercial relacionado a continuación:

N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
2022-3008	2022- 1119861	KR 78A 58I 45 SUR	2022ER44985

Cordialmente

Firmado digitalmente por LUZ STELLA BARON CALDERÓN

LUZ STELLA BARON CALDERÓN
Subgerente de Información Económica

Elaboró: MARIA OTILIA ADAN BARRETO
Revisó: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
Anexo: 1 Carpeta

1899

2023-3005
Radicación 2022-1118869

DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 78 B 58P 52 SUR

UAECD
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE: Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá

1.2 RADICACIÓN: 2022-1118869 del 02 de diciembre de 2022, 2022ER42783

1.3 TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial (terreno y construcción) para el año 2006, para tramite proceso de pertenencia

1.4 TIPO DE INMUEBLE: LOTE CON MEJORA -CASA

1.5 CHIP: AAA0051WDPA- AAA0274DAHY

1.6 CÉDULA CATASTRAL: BS 16 5 9- 004553310900100000

1.7 SECTOR CATASTRAL: 004553 ANDALUCIA II

1.8 DESTINO ECONÓMICO: RESIDENCIAL

1.9 FECHA VISITA: 22 de diciembre de 2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO: ALFONSO CRUZ MONTAÑA aparece como propietario del Lote y MARIA RUBI HERNANDEZ HURTADO, aparece como poseedora de la mejora

2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: 4700 DEL 31/12/1990 NOTARIA 38

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40059572, del lote.

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

El lote esta constituido como un predio con mejora en predio ajeno, se realiza el avalúo tanto del terreno como de la construcción sin embrago se liquidan de manera independiente acorde con la identificación predial de cada uno.
En el certificado de tradición y libertad se encontraron las siguientes anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria:

1900

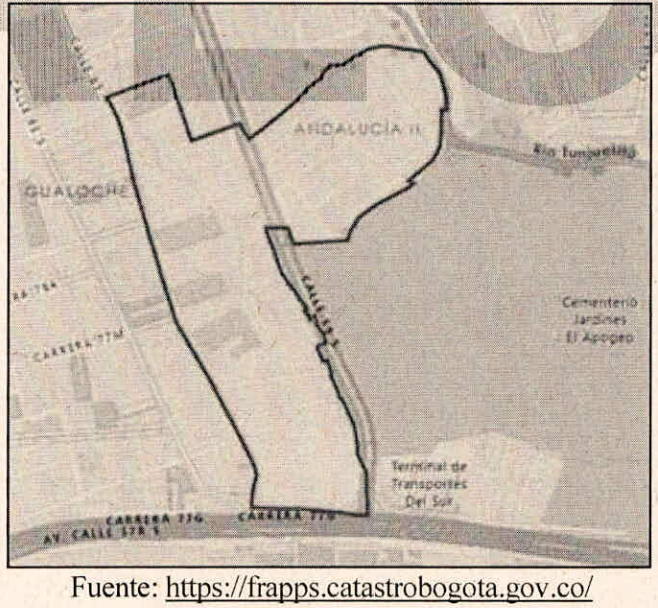
ANOTACION: Nro 5 Fecha: 15-03-2004 Radicación: 2004-18442, Doc: OFICIO 0483 del 2004-02-19 00:00:00 JUZGADO 19 DE FAMILIA de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO NULIDAD ABSOLUTA DE LA PARTICION EN LA SUCESION DE DE GLADYZ RUIZ DE CRUZ RAD. 0192003-0037 (DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO)

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-06-2007 Radicación: 2007-59964, Doc: OFICIO 1313 del 2007-06-05 00:00:00 JUZGADO 38 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA VIS N. 11001310303820060069 4 (DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA)

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Manzana Catastral UAECD
ÁREAS	Base de datos SIIC UAECD
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Base de datos UAECD
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

4.1 DELIMITACIÓN:

El sector catastral Andalucía II (004553), se ubica en la localidad siete Bosa de Bogotá D.C. limita con:

- Por el norte: Carrera 78 H (KR 78 H), sector catastral Bosa (004522) y las carreras 78D y 78C Bis , sector catastral José Antonio Galán (004569).
- Por el sur: Calle 57R Sur (Autopista Sur), sector catastral La Estancia (002418)
- Por el oriente: La Calle 59 Sur, sector catastral Cementerio Jardines del Apogeo (004529) y la Calle 58G Sur, sector catastral La Cecilia (004532).
- Por el occidente: Calle 63 Sur, sector catastral Gualoche (004552).

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por la conformación de desarrollos urbanísticos de vivienda no propiedad horizontal (NPH), además de ser una zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte en el sector. La zona comercial se ubica sobre la AC 57R Sur y la Calle 59 Sur. Presencia de dotacionales en sus alrededores como el Cementerio del Apogeo, el Terminal de transporte del Sur, el Portal Sur de Transmilenio. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción y urbanización, con edificaciones de diferentes tipologías y con alturas de 1, 2, 3 y hasta 4 pisos de altura.

4.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector presenta una dinámica edificadora media debido a que se encuentran pocos lotes en el sector que se están desarrollando, el desarrollo principalmente se presenta por remodelación o demolición de las construcciones existentes y algunos proyectos de vivienda.

4.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral ANDALUCIA II se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

4.5 VÍAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad.

Las principales vías de acceso son la Avenida Calle 57 R Sur (Autopista Sur) y Avenida Carrera 80 (Avenida Agoberto Mejia) la Calle 59 Sur (Avenida Bosa), vías por las cuales circula el transporte público de acceso al sector y salida a los alrededores.

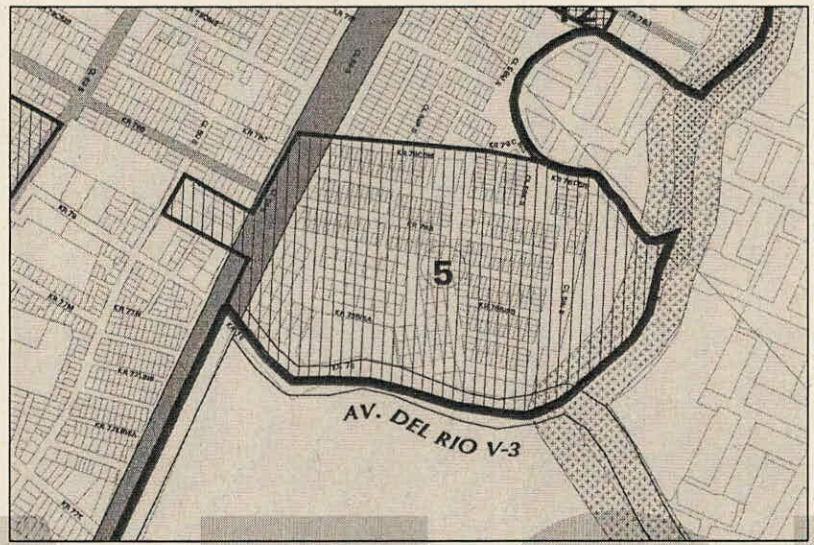
4.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

El sector dispone de 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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Para el año 2006, la normatividad vigente corresponde a lo determinado en el Decreto 190 del 2004 compilación POT, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 313 del 6 de septiembre 2005 - UPZ 85 Bosa Central – Resolucion 080 de 1990
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación Urbanística - Resolución 080 del 23/02/1990
MODALIDAD	
SECTOR NORMATIVO	5
SUBSECTOR DE USO	Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	Único
ALTURA MÁXIMA	3 pisos como máximo (Art 11, numeral b, Resolución 080/90).
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).
AISLAMIENTO LATERAL	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).



Fuente: Plano de usos UPZ 85 Bosa Central

5.1 USOS PRINCIPALES: Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

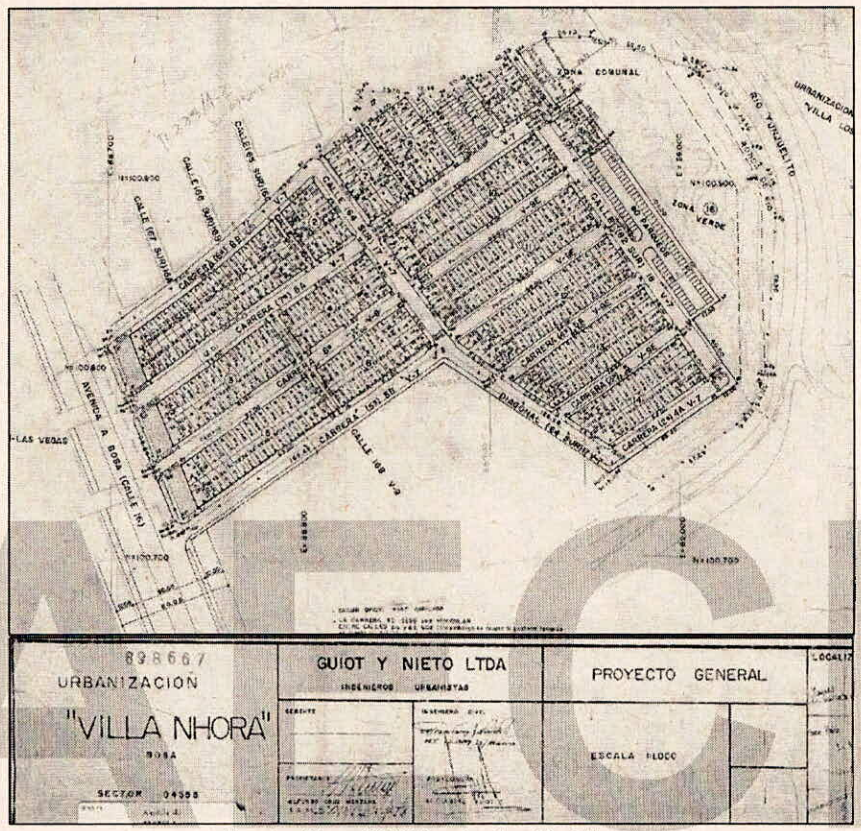
5.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Comercio tipo A, grupo 1, 2A y 2B, Comercio tipo A grupo 3, Institucional grupos 1, 2 y 3, recreativos grupos 1 y 2, Industrial artesanal.

5.3 USOS RESTRINGIDOS: Industrial, Comercio Tipo B.

5.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

El predio se encuentra legalizado dentro del desarrollo urbanístico Villa Nhora, incorporado en el plano B333/1, Resolución 080 de 1990.

1902

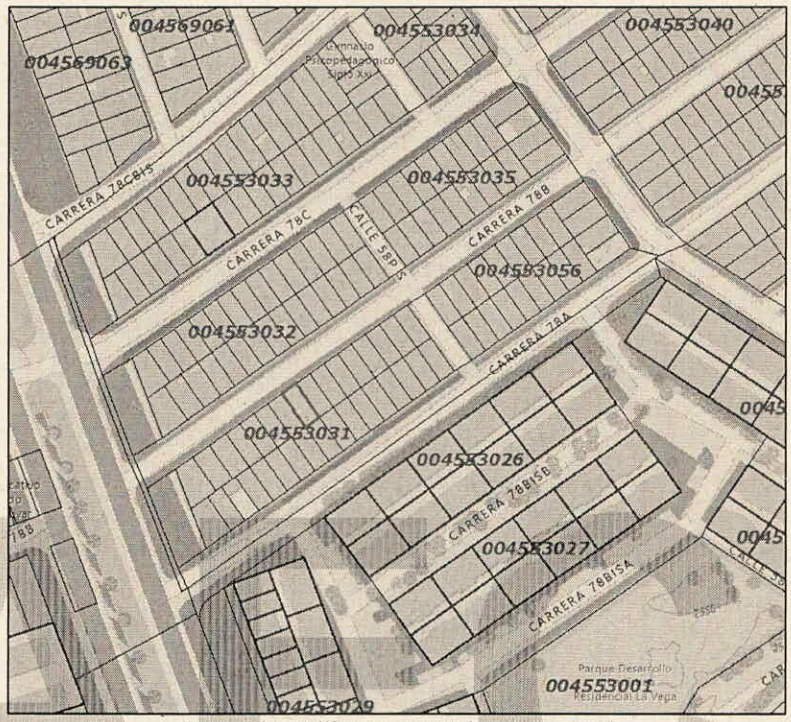


Fuente: Plano B333/1 urbanización Nhora.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 UBICACIÓN:

El predio se localiza en el sector catastral Andalucía II de la localidad de Bosa y posee frente sobre la KR 78 B, es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la CL 58P sur y CL 59 sur, vía vehicular y corresponde a una casa de tres (3) pisos de altura.

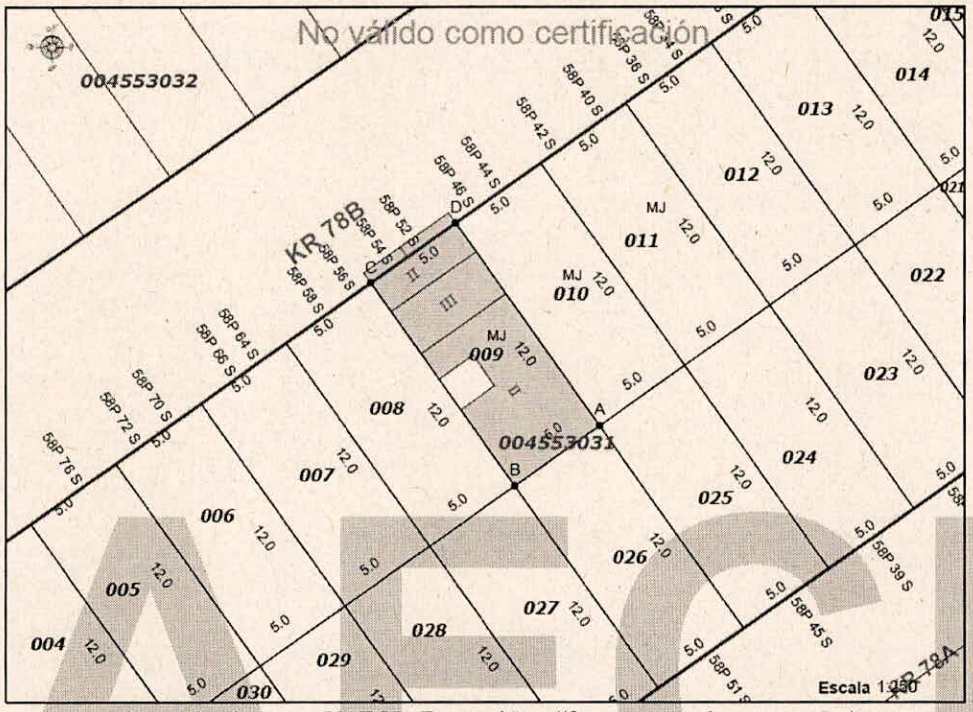


Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.2 LINDEROS: Los linderos del lote donde se ubica la mejora y es objeto de avalúo son:

- Norte: 5,00 m, con la KR 78 B.
- Sur: 5,00 m, con el predio 26 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura KR 78 A 58P – 51 Sur.
- Oriente: 12,00 m, con el predio 10 de la misma manzana catastral identificado con nomenclatura KR 78 B 58P – 46 Sur.
- Occidente: 12,00 m, con el predio 08 de la misma manzana catastral identificado con nomenclatura KR 78 B 58P – 56 Sur.

1903



Generador de mapas UAECD, Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.3 TOPOGRAFÍA: El predio presenta topografía plana, el sector en general es de topografía plana con pendiente menor al 7%

6.4 FORMA GEOMÉTRICA: Regular.

6.5 FRENTE: 5,00 m, sobre la KR 78 B.

6.6 FONDO: 12,00 m, en promedio.

6.7 ÁREA TERRENO: 60,00 m2

6.8 SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de avalúo cuenta con servicios básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) y complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público), que disponen los predios del sector.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1 DESCRIPCIÓN:

La mejora en predio ajeno es una casa de dos (2) pisos de altura, con frente sobre la KR 78 B, destinada al uso residencial. Es una construcción levantada aproximadamente en el año 1994 y una edad aproximada de 12 años al año 2006, constatada con la persona que atendió la visita y verificada con el SIIC la cual al año 2023 todavía se encuentra edificada y actualmente cuenta con tres pisos.

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Concreto columnas y vigas
CUBIERTA	Teja de fibrocemento y zinc
ACABADOS	
FACHADA	Muros con pañete, primer y segundo piso, pañete y pintura tercer piso
MUROS	Muros ladrillo a la vista, sin pañete.
DESCRIPCIÓN DE PISOS	Cemento afinado
CIELO RASO	Placa entrepiso pañetada y pintada
COCINA	De tamaño pequeña, muros y pisos con enchape en baldosin ceramica, mesón en concreto.
BAÑO	De tamaño pequeño, tres servicios (sanitarios y lavamanos), muros y pisos con enchape en baldosin ceramica.
PUERTAS INTERNAS	Puertas interiores en madera burda
PUERTAS EXTERNAS	Puertas exteriores en lamina metalica
VENTANERIA	Ventanas con marco metalico y vidrio traslucido
ENTREPISO	Placa concreto
CONSERVACION	Buena

1904

DISTRIBUCION	**Primer Piso:** Sala comedor, cocina, baño y dos habitaciones **Segundo Piso:** Sala comedor, cocina, baño y dos habitaciones
EDAD (Vetustez)	12 años, aproximadamente al año 2006.

Hoy día, se trata de una construcción de tres pisos, uso residencial, primer y segundo piso, compuesto por dos habitaciones, sala comedora, baño y cocina, con acabados sencillos y tercer piso una habitación y un baño en obra gris.

7.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
Casa 2 pisos	12	115,80	115,80

Información incorporada en el SIIC de la UAECD, donde se evidencia que para el año 2006, ya estaba construido parte del segundo piso.

Vigencia	Valor Avaluo	Area Terreno	Valor M2 Terreno	Area Construida	Valor m2 Construccion
2019	$56.501.000	.00	.00	128.47	439.800.00
2018	$43.012.000	.00	.00	128.47	334.800.00
2017	$36.151.000	.00	.00	128.47	281.400.00
2016	$34.224.000	.00	.00	128.47	266.400.00
2015	$36.325.000	.00	.00	128.47	282.750.00
2014	$48.488.000	.00	.00	132.50	365.950.00
2013	$31.827.000	.00	.00	132.50	240.205.86
2012	$28.048.000	.00	.00	132.50	211.680.96
2011	$38.173.000	.00	.00	132.50	288.095.41
2010	$19.333.000	.00	.00	132.50	145.910.92
2009	$18.917.000	.00	.00	132.50	142.769.98
2008	$14.263.000	.00	.00	115.80	123.165.83
2007	$13.648.000	.00	.00	115.80	117.862.04
2006	$12.888.000	.00	.00	115.80	111.295.60
2005	$12.333.000	.00	.00	115.80	106.502.97

7.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4 OTROS:

No aplica.

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor comercial del inmueble objeto de avaluo, en particular del lote de terreno, se aplico el metodo de comparacion o de mercado, regalmentado por la resolucion 620 de 2008 IGAC, la cual cita en su articulo 1º.

"Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transaccione recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo."

8.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinacion del valor de la costruccion se utiliza el metodo de costo de reposición reglamentado en la resolución 620 de 2008 IGAC, el cual consiste en:

"Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restandole la depreciación acumulada."

Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1 VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor de terreno del predio al año 2006, se procede a realizar la busqueda de mercado de la epoca, teniendo como base principal los archivos historicos de la UAECD, con el fin de compilar las ofertas de predios comparables por area, uso, ubicación y norma.

Asi las cosas, en el archivo historico de la UAECD no se encontró ofertas especificamente para el año 2006, sin embargo, el sector Andalucia II, fue objeto de actualización en el año 2003, por lo tanto, se toma como base las memorias de la Actualización vigencia 2003 que fue aprobada bajo Resolución 2002-1544944 del 31/12/2002, esto nos indica que las ofertas incorporadas en las memorias de la actualización corresponden a los valores vigentes del año 2002.

De acuerdo con lo anetrior, se encontraron 4 ofertas de mercado ubicadas en el sector de Andalucia II y Jose Antonio Galan, las cuales se mencionan a continuacion:

OFERTAS EN VENTA SECTORES BOSA AÑO 2003											
COD SECTOR	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m^2	VALOR TERRENO m^2	AREA CONST. m^2	VALOR CONST. m^2
0045534006	AAA0051WOJH	KR 80A 58G 10 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60	**$ 176.500**	123	$ 170.000
0045530715	AAA0051UEHY	KR 78C 59 03 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 30.000.000	0,00%	$ 30.000.000	72	**$ 178.667**	142,8	$ 120.000
0045692310	AAA0053HLNN	KR 82 BIS A 58C 16 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78	**$ 196.385**	214,9	$ 180.000
0045694011	AAA0053HZYX	KR 85A 58H 10 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78	**$ 171.077**	209,20	$ 180.000

Las cuatro ofertas tienen caracteristicas similares al predio en estudio, en cuanto a áreas de terreno, ubicación , estrato, uso entre otras, para el año 2002, el promedio me arroja un valor de m2 de terreno de $180.657 con un coeficiente de variación de 6.41% (ver tabla).

Tomando como base el valor promedio de m2 de terreno de $180.657, se procede a indexar el valor al 2006, aplicando los Indices de IVIUR (Indice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural), los cuales anualmente son aprobados mediante Decreto Distrital para incrementar los avalúos catastrales de los predios que no fueron actualizados, como se muestra en la siguiente tabla:

VALOR MERCADO 2002	**$ 181.000**
VALOR PROPUESTO 2003	**$ 192.204**
VALOR PROPUESTO 2004	**$ 187.883**
VALOR PROPUESTO 2005	**$ 197.371**
VALOR PROPUESTO 2006	**$ 206.252**
VALOR ADOPTADO 2006	**$ 206.000**

Así las cosas, se determina un valor de m2 de terreno para el 2006 de $ 206.000

Por esta razon, para la determinacion a 2006, se halla el valor para la vigencia de actualizacion y se incremento por IVIUR hasta 2006, dando como resultado un valor por metro cuadrado de terreno de $206.000.

9.2 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción.
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

1906

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados de conservacion 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini.

En el caso que nos concierne, la UAECD en el marco de los procesos de actualizacion catastral, elaboro un estudio de tipologias constructivas, con la finalidad de realizar costeos de edificaciones de acuerdo con area construidas, numero de pisos, estructura, acabados principales y usos, el cual se consolido por primera vez para el año 2011.

Por tanto, se halla el valor de reposición a 2006 con base en las tipologias de la unidad elaboradas para la vigencia 2011, depreciadas de acuerdo con el indice de costos de la construccion de vivienda (ICCV), establecido por el DANE.

Hallado el valor de reposicion, se aplica la depreciacion de acuerdo con la edad de la edificacion para 2006, en este caso 12 años.

TIPOLOGIAS 2011			Depreciacion por ICCV Indice de costos de la construccion de vivivenda DANE					
Tipologias constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2010 (1,77%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2009 (-1,12%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2008 (5,29%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2007 (4,23%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2006 (6,64%)	Valor m2 de construcción adoptado 2006
131212	$ 518.744,46	Vivienda estrato 3, estructura en mamposteria con entrepiso en placa maciza, pañete y pintura, cubierta en teja asbesto cemento, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 509.722,37	$ 515.431,26	$ 489.534,87	$ 469.667,92	$ 440.423,78	$ 440.000,00

VALOR DEL M² DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN FITTO Y CORVINI									
NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN 2006 ($/M²)	VALOR DEPRECIADO ($/M²)	VALOR ADOPTADO 2006 ($/M²)
KR 78B 58P 52 SUR	115,8	12	70	17%	2	12%	$ 440.000	$ 385.819	$ 386.000

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicional a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

- El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- El ejercicio valuatorio es elaborado para el año 2006 según indicacion expresa del solicitante.
- Aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y características físicas, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.
- Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector Andalucia II de Bosa, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo.
- La estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.
- Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo, la disponibilidad de transporte público, la cual permite conectividad con el resto de la ciudad.
- La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo, como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.
- Las características particulares del predio objeto de avalúo como áreas de terreno y construcción, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

- Las condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

- El estado de conservación de la edificación levantada sobre el lote de terreno objeto de estudio, al igual que sus acabados y diseño de la construcción.

- El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el decreto 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, 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.

- El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

UAECD

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 78 B 58P 52 SUR CHIP: AAA0051WDPA

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	M²	60,00	$ 206,000	$ 12,360,000
Construcción	M²	0,00	$ 0,00	$ 0,00
AVALÚO TOTAL				**$ 12,360,000**

SON: DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE

OBSERVACIONES: El presente avalúo se realiza para el año 2006 de acuerdo con la solicitud expresa del juzgado, radicado mediante oficio 2022ER42783 del 23/11/2022 y radiación 2022-1118869 del 02/12/2022

FECHA: 03 de febrero de 2023.

Elaboró:

CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
Profesional Avaluador
R.A.A. No. AVAL-79656882

Vo. Bo. Profesional control de calidad: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
R.A.A. No. AVAL-52772105

1908

11A. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 78B 58P 52 SUR MJ CHIP: AAA0274DAHY

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	M²	0,00	$ 0,00	$ 0,00
Construcción	M²	115,80	$ 386,000	$ 44,698,800
AVALÚO TOTAL				**$ 44,698,800**

SON: CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE

OBSERVACIONES: El presente avalúo se realiza para el año 2006 de acuerdo con la solicitud expresa del juzgado, radicado mediante oficio 2022ER42783 del 23/11/2022.

FECHA: 06 de febrero de 2023.

Elaboró:

CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
Profesional Avaluador
R.A.A. No. AVAL-79656882

Vo. Bo. Profesional control de calidad: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
R.A.A. No. AVAL-52772105

ANEXOS

1. Registro fotográfico
2. Estudio de mercado
3. Presupuesto de construcción
4. Certificado de vigencia Registro Abierto de Avaluadores

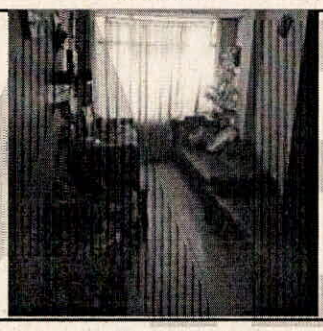
UAECD

1909

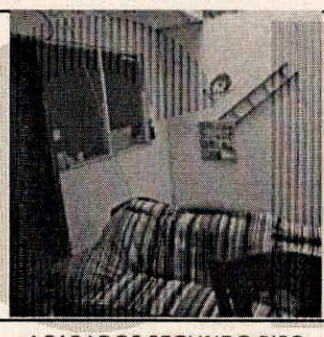
ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1118869	Nomenclatura: KR 78B 58P 52 SUR	
Código Sector: 0045533109	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3005	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: No aplica

FACHADA

ENTORNO

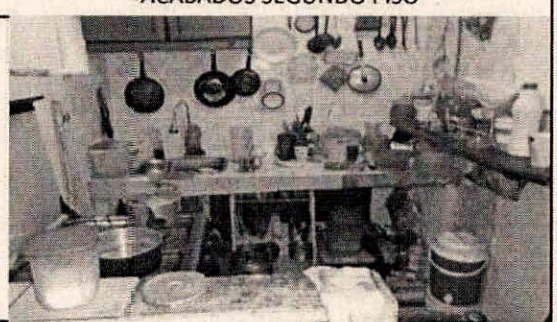


SALA COMEDOR SEGUNDO PISO



ACABADOS SEGUNDO PISO

HABITACION SEGUNDO PISO



COCINA SEGUNDO PISO

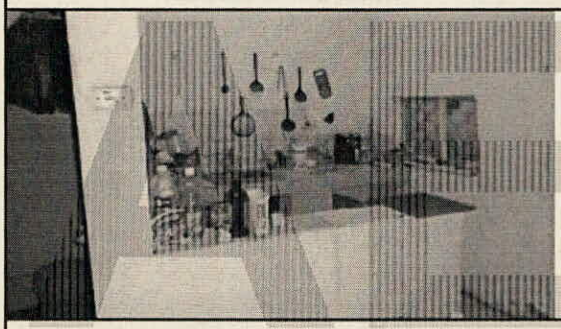
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1118869	Nomenclatura: KR 78B 58P 52 SUR	
Código Sector: 0045533109	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3005	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: No aplica

BAÑO SEGUNDO PISO

ACABADOS PRIMER PISO



COCINA PRIMER PISO

BAÑO PRIMER PISO

HABITACION PRIMER PISO

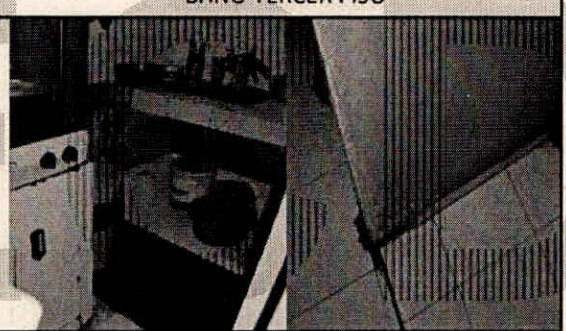
ACABADOS TERCER PISO

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1118869	Nomenclatura: KR 78B 58P 52 SUR	
Código Sector: 0045533109	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3005	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: No aplica

TERCER PISO

BAÑO TERCER PISO

FACHADA 2007



ACABADOS 2007

El tercer piso se incorporó en la base catastral para el año 2008, lo que implica que el tercer piso se construyo en el año 2007 y por tanto no se tuvo en cuenta para el presente avalúo.

ANEXO No. 3 ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INCIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍA
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	KR 80A 58G 10 SUR (Antigua) KR 78C 58L 10 SUR (Actual)	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60,00	$ 176.500	123,00	$ 170.000	$ 20.910.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – MYRIAM TRIVIÑO	5759787	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 10 METROS DE FONDO, , TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS ENCHAPADOS, ESTUCO Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN BALDOSA.	
2	CASA	KR 78C 59 03 SUR (Antigua) KR 77L BIS A 59 03 SUR (Actual)	$ 30.000.000	00,00%	$ 30.000.000	72,00	$ 178.667	142,80	$ 120.000	$ 17.136.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – JUAN HERNANDEZ	7765920	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 12 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	
3	CASA	KR 82 BIS A 58C 16 SUR (Antigua) KR 78L 58I 22 SUR (Actual)	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78,00	$ 196.385	214,90	$ 180.000	$ 38.682.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – DAVIVIENDA	3383838	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023-3005
2022-1118869

4	CASA	KR 85A 58H 10 SUR	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78,00	$ 171.077	209,20	$ 180.000	$ 37.656.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – LUIS FERNANDO CUADROS	2815894	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

UAECD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

TIPOLOGIAS 2011			Depreciación por ICCV Índice de costos de la construcción de vivienda DANE					
Tipologías constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Valor m2 de construcción a 2010	Valor m2 de construcción a 2009	Valor m2 de construcción a 2008	Valor m2 de construcción a 2007	Valor m2 de construcción a 2006	Valor m2 de construcción adoptado 2006
121112	$ 391.342,98	Vivienda estrato 2, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta teja, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 384.536,68	$ 388.843,49	$ 369.307,14	$ 354.319,43	$ 332.257,53	$ 332.000,00
131121	$ 609.001,44	Vivienda estrato3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta en placa, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 598.409,59	$ 605.111,78	$ 574.709,64	$ 551.386,01	$ 517.053,65	$ 517.000,00
131112	$ 481.126,05	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería con entrepiso en placa maciza, sin pañete ni pintura, cubierta en teja asbesto cemento, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 472.758,23	$ 478.053,12	$ 454.034,69	$ 435.608,45	$ 408.485,04	$ 408.000,00

131222	$ 467.072,68	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, pañete y pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 458.949,28	$ 464.089,51	$ 440.772,64	$ 422.884,62	$ 396.553,47	$ 397.000,00
131122	$ 429.454,28	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 421.985,14	$ 426.711,37	$ 405.272,46	$ 388.825,15	$ 364.614,74	$ 365.000,00

UAECD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO A. AVALUADOR

UAECD

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO B. PROFESIONAL CONTROL DE CALIDAD

UAECD

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | UAECD Catastro Bogotá

1914

Doctor
HERMAN TRUJILLO GARCIA
JUEZ
JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10 14-33 PISO 4
j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.
Código postal: 111321

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 28-03-2023 12:18:39
Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE13233 O 1 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: Sd:769 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/BAR
DESTINO: JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C// HERMAN TI
ASUNTO: RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACIÓN DE AVALÚO COME
OBS: AVALUO 2023-3005 ELABORO CAMILO MUNAR

JUZGADO 49 CIVIL CTO.
MAR 31 '23 AM 11:35

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Solicitud Avalúo Comercial - Proceso 11001310303820060069400
PROC-2006-694

Respetado Doctor Trujillo:

En atención al asunto de referencia, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, de manera atenta, remite avalúo comercial relacionado a continuación:

N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
2022-3005	1118869	KR 78B 58P 52 SUR	2022ER42783

Cordialmente

Firmado digitalmente por LUZ STELLA BARON CALDERON

LUZ STELLA BARON CALDERÓN
Subgerente de Información Económica

Elaboró: MARIA OTILIA ADAN BARRETO
Revisó: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
Anexo: 1 Carpeta

1915

2023-3004
Radicación 2022-1118823

DIRECCIÓN INMUEBLE
CL 58L SUR 78C 15

UAECD
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE: Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá

1.2 RADICACIÓN: 2022-1118823 del 02 de diciembre de 2022, 2022ER42757

1.3 TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial (terreno y construcción) para el año 2006, para tramite proceso de pertenencia

1.4 TIPO DE INMUEBLE: LOTE CON MEJORA -CASA

1.5 CHIP: AAA0051WMTO- AAA0178UJAW

1.6 CÉDULA CATASTRAL: BS 17 6A 5- 004553371300100000

1.7 SECTOR CATASTRAL: 004553 ANDALUCIA II

1.8 DESTINO ECONÓMICO: RESIDENCIAL

1.9 FECHA VISITA: 22 de diciembre de 2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO: ALFONSO CRUZ MONTAÑA quien aparece como propietario del lote y JOSE NERY CASTRO CALDERON aparece como poseedor de la mejora (construcción).

2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: 4700 DEL 31/12/1990 NOTARIA 38.

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40059623

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

El lote está constituido como un predio con mejora en predio ajeno, se realiza el avalúo tanto del terreno como de la construcción sin embrago se liquidan de manera independiente acorde con la identificación predial de cada uno.

Se encontraron las siguientes anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria:

1916

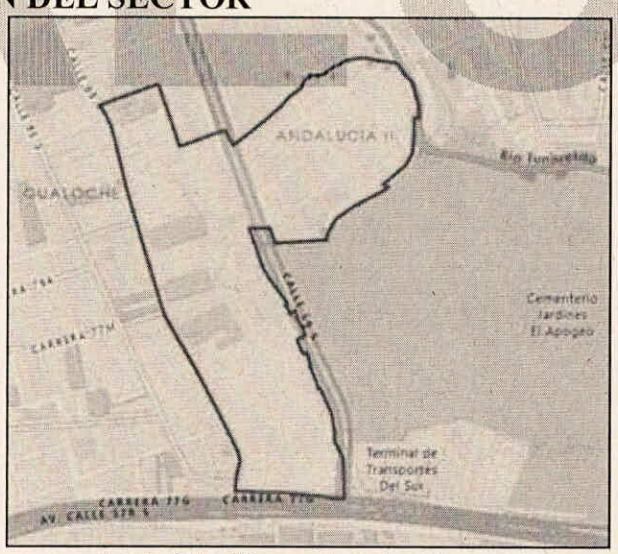
ANOTACION: Nro 5 Fecha: 15-03-2004 Radicación: 2004-18522, Doc: OFICIO 0534 del 2004-02-19 00:00:00 JUZGADO 19 DE FAMILIA de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO NULIDAD ABSOLUTA DE LA PARTICION REALIZADA EN SUCESION DE LA CAUSANTE GLADYS CRUZ MONTA/A (DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO).

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-06-2007 Radicación: 2007-59964, Doc: OFICIO 1313 del 2007-06-05 00:00:00 JUZGADO 38 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA VIS N. 11001310303820060069 4 (DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA).

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Manzana Catastral UAECD
ÁREAS	Base de datos SIIC UAECD
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Base de datos UAECD
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

4.1 DELIMITACIÓN:

El sector catastral Andalucía II (004553), se ubica en la localidad siete Bosa de Bogotá D.C. limita con:

- Por el norte: Carrera 78 H (KR 78 H), sector catastral Bosa (004522) y las carreras 78D y 78C Bis , sector catastral José Antonio Galán (004569).
- Por el sur: Calle 57R Sur (Autopista Sur), sector catastral La Estancia (002418)
- Por el oriente: La Calle 59 Sur, sector catastral Cementerio Jardines del Apogeo (004529) y la Calle 58G Sur, sector catastral La Cecilia (004532).
- Por el occidente: Calle 63 Sur, sector catastral Gualoche (004552).

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por la conformación de desarrollos urbanísticos de vivienda no propiedad horizontal (NPH), además de ser una zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte en el sector. La zona comercial se ubica sobre la AC 57R Sur y la Calle 59 Sur. Presencia de dotacionales en sus alrededores como el Cementerio del Apogeo, el Terminal de transporte del Sur, el Portal Sur de Transmilenio. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción y urbanización, con edificaciones de diferentes tipologías y con alturas de 1, 2, 3 y hasta 4 pisos de altura.

4.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector presenta una dinámica edificadora media debido a que se encuentran pocos lotes en el sector que se están desarrollando, el desarrollo principalmente se presenta por remodelación o demolición de las construcciones existentes y algunos proyectos de vivienda.

4.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral ANDALUCIA II se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

4.5 VÍAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad. Las principales vías de acceso son la Avenida Calle 57 R Sur (Autopista Sur) y Avenida Carrera 80 (Avenida Agoberto Mejia) la Calle 59 Sur (Avenida Bosa), vías por las cuales circula el transporte público de acceso al sector y salida a los alrededores.

4.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

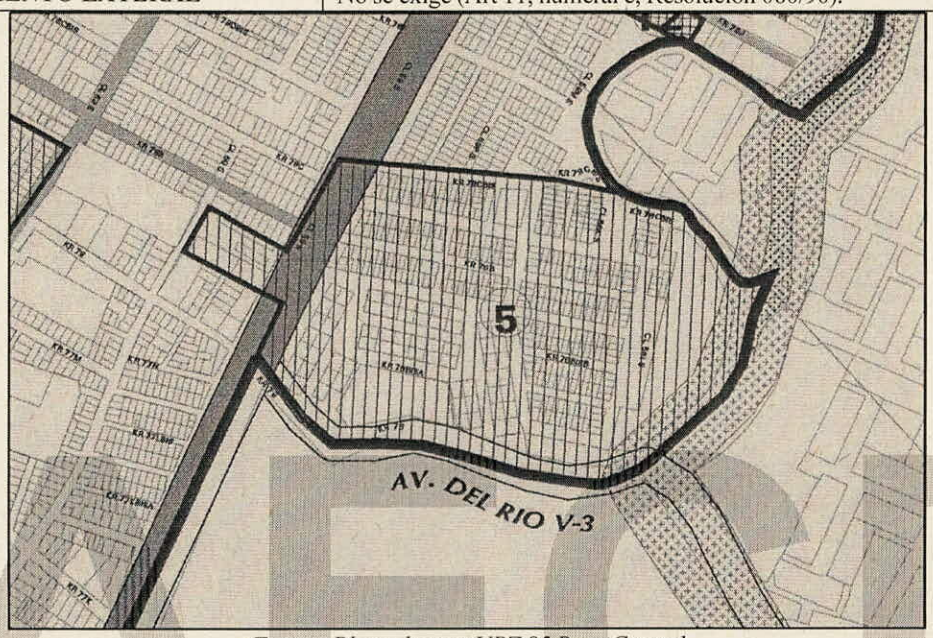
El sector dispone de redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Para el año 2006, la normatividad vigente corresponde a lo determinado en el Decreto 190 del 2004 compilación POT, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 313 del 6 de septiembre 2005 - UPZ 85 Bosa Central – Resolucion 080 de 1990
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación Urbanística - Resolución 080 del 23/02/1990
MODALIDAD	
SECTOR NORMATIVO	5
SUBSECTOR DE USO	Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	Único
ALTURA MÁXIMA	3 pisos como máximo (Art 11, numeral b, Resolución 080/90).
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).

AISLAMIENTO LATERAL	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).



Fuente: Plano de usos UPZ 85 Bosa Central

5.1 USOS PRINCIPALES:

Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2 USOS COMPLEMENTARIOS:

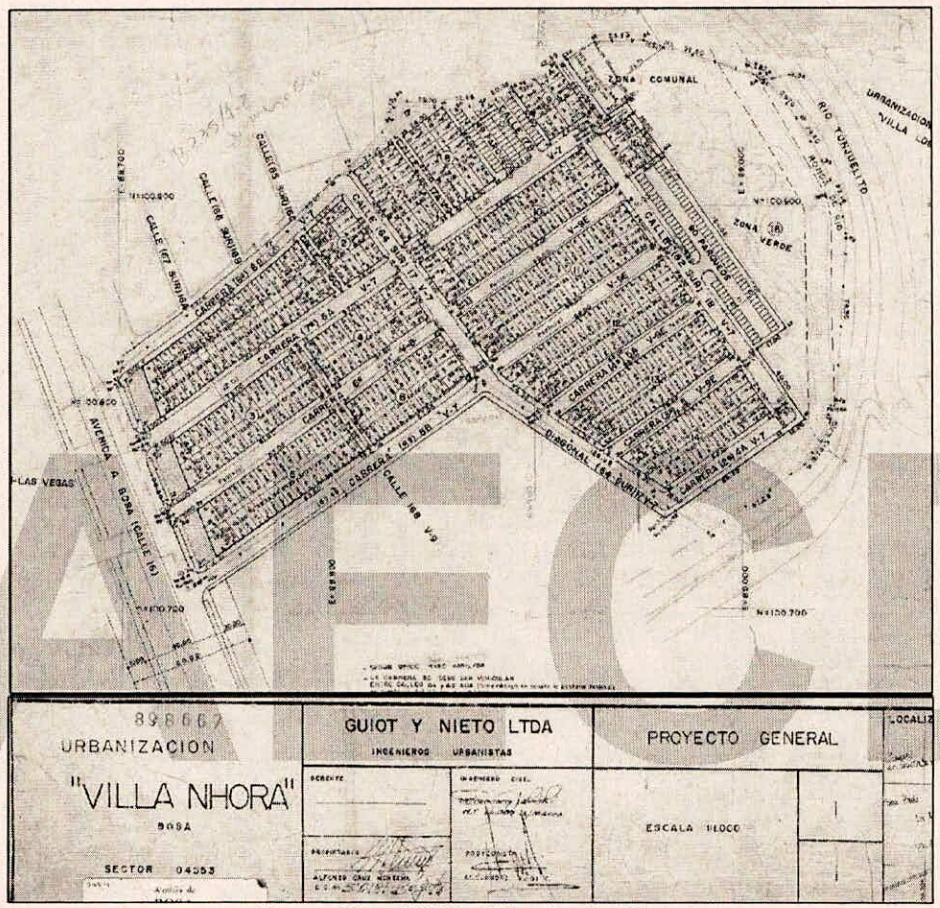
Comercio tipo A, grupo 1, 2A y 2B, Comercio tipo A grupo 3, Institucional grupos 1, 2 y 3, recreativos grupos 1 y 2, Industrial artesanal.

5.3 USOS RESTRINGIDOS:

Industria grupo 1, Comercio Tipo B.

5.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

El predio se encuentra legalizado dentro del desarrollo urbanístico Villa Nohora, incorporado en el plano B333/1, Resolución 080 de 1990.

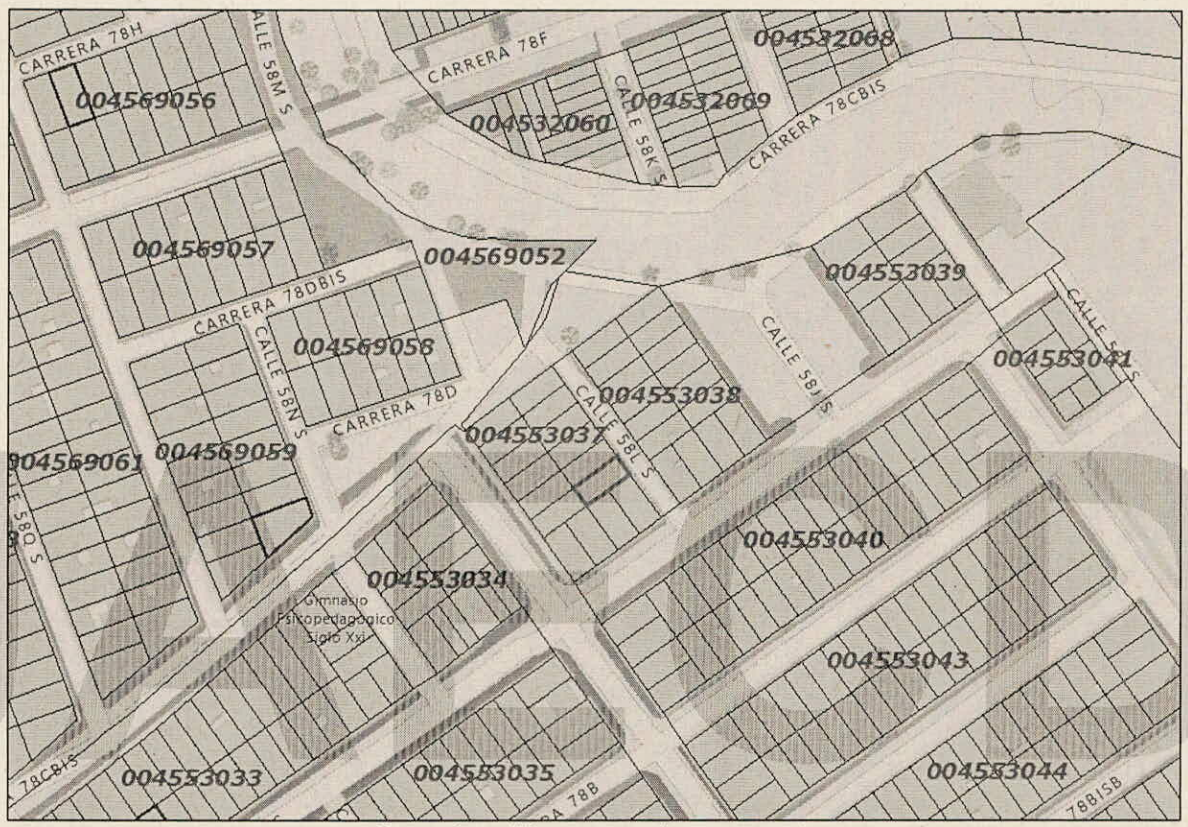


Fuente: Plano B333/1, Urbanización Nhora

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 UBICACIÓN:

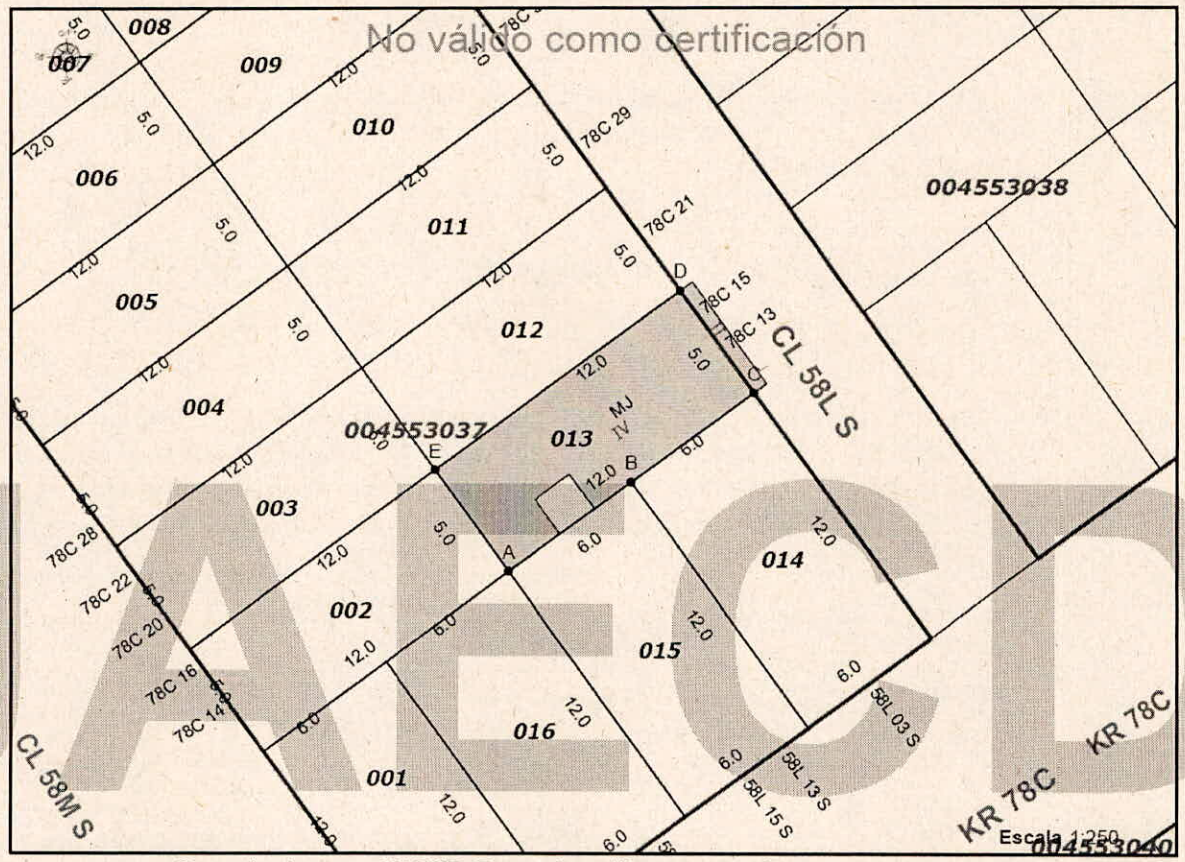
El predio se localiza en el sector catastral Andalucía II de la localidad de Bosa y posee frente sobre la CL 58L SUR, es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la KR 78C y KR 78D, vía vehicular y corresponde a una casa de tres (3) pisos de altura.



Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.2 LINDEROS: Los linderos del lote donde se ubica la mejora y es objeto de avalúo son:

- Norte: 12,00 m, con el predio 12 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura CL 58L S 78C-21.
- Sur: 6,00 m, con el predio 14 identificado con nomenclatura KR 78C 58L – 03 Sur y 6,00 m, con el predio 15 de la misma manzana, identificado con nomenclatura KR 78C 58L – 13 Sur.
- Oriente: 5,00 m, con la CL 58L SUR.
- Occidente: 5,00 m, con el predio 02 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura CL 58M 78C – 16 Sur.



Generador de mapas UAECD, Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.3 TOPOGRAFÍA: El predio presenta topografía plana, el sector en general es de topografía plana con pendiente menor al 7%

6.4 FORMA GEOMÉTRICA: Regular.

6.5 FRENTE: 5,00 m, sobre la CL 58L SUR

6.6 FONDO: 12,00 m, en promedio.

6.7 ÁREA TERRENO: 60,00 m²

6.8 SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de avalúo cuenta con servicios básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) y complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público), que disponen los predios del sector.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1 DESCRIPCIÓN:

Casa de tres (3) pisos de altura, con frente sobre la CL 58L Sur, destinada al uso residencial. Es una construcción levantada aproximadamente en el año 1995 y una edad aproximada de 11 años al año 2006 constatada con la persona que atendió la visita y verificada con el SIIC, la cual al año 2023 todavía se encuentra edificada y cuenta con cuatro pisos.

	ESTRUCTURA
CIMENTACION	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Concreto columnas y vigas
CUBIERTA	Placa en la parte frontal y teja de fibrocemento y zinc al fondo
	ACABADOS
FACHADA	Muros con pañete y pintura primer piso y solo pañete en segundo y tercer piso
MUROS	Muros en bloque ladrillo, pañetados y pintados.
DESCRIPCIÓN DE PISOS	Cemento afinado
CIELO RASO	No aplica
COCINA	De tamaño pequeña, muros y pisos con enchape en baldosa, mesón en concreto.
BAÑO	De tamaño pequeño, tres servicios (sanitarios y lavamanos), muros y pisos con enchape en baldosa.
PUERTAS INTERNAS	Puertas interiores en madera burda
PUERTAS EXTERNAS	Puertas exteriores en lamina metalica

VENTANERIA	Ventanas con marco metalico en primer piso y aluminio en segundo y tercer piso con vidrio traslucido
ENTREPISO	Placa concreto
CONSERVACION	Buena
DISTRIBUCION	**Primer Piso:** Sala comedor, cocina, baño y dos habitaciones **Segundo Piso:** Sala comedor, cocina, baño y dos habitaciones **Tercer piso**: Baño y dos habitaciones
EDAD (Vetustez)	11 años, aproximadamente al año 2006.

Hoy día, se trata de una construcción de cuatro pisos, uso residencial, primer, segundo y tercer piso, compuesto por dos habitaciones, sala y comedor, baño y cocina, con acabados y cuarto piso dos habitaciones, cocina y un baño en obra gris.

7.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
Casa 3 pisos	11	153,40	153,40

7.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4 OTROS:

No aplica.

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO
Para la determinacion del valor comercial del inmueble objeto de avaluo, en particular del lote de terreno, se aplico el metodo de comparacion o de mercado, regalmentado por la resolucion 620 de 2008 IGAC, la cual cita en su articulo 1º.

"Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transaccione recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo."

8.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinacion del valor de la costruccion se utiliza el metodo de costo de reposición reglamentado en la resolución 620 de 2008 IGAC, el cual consiste en:

"Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restandole la depreciación acumulada."

Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1 VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor de terreno del predio al año 2006, se procede a realizar la busqueda de mercado de la epoca, teniendo como base principal los archivos historicos de la UAECD, con el fin de compilar las ofertas de predios comparables por area, uso, ubicación y norma.

Asi las cosas, en el archivo historico de la UAECD no se encontró ofertas especificamente para el año 2006, sin embargo, el sector Andalucia II, fue objeto de actualización en el año 2003, por lo tanto, se toma como base las memorias de la Actualización vigencia 2003 que fue aprobada bajo Resolución 2002-1544944 del 31/12/2002, esto nos indica que las ofertas incorporadas en las memorias de la actualización corresponden a los valores vigentes del año 2002.

De acuerdo con lo anetrior, se encontraron 4 ofertas de mercado ubicadas en el sector de Andalucia II y Jose Antonio Galan, las cuales se mencionan a continuacion:

1921

OFERTAS EN VENTA SECTORES BOSA AÑO 2003											
COD SECTOR	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m^2	VALOR TERRENO m^2	AREA CONST. m^2	VALOR CONST. m^2
0045534006	AAA0051WOJH	KR 80A 58G 10 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60	**$ 176.500**	123	$ 170.000
0045530715	AAA0051UEHY	KR 78C 59 03 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 30.000.000	0,00%	$ 30.000.000	72	**$ 178.667**	142,8	$ 120.000
0045692310	AAA0053HLNN	KR 82 BIS A 58C 16 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78	**$ 196.385**	214,9	$ 180.000
0045694011	AAA0053HZYX	KR 85A 58H 10 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78	**$ 171.077**	209,20	$ 180.000

Las cuatro ofertas tienen caracteristicas similares al predio en estudio, en cuanto a áreas de terreno, ubicación , estrato, uso entre otras, para el año 2002, el promedio me arroja un valor de m2 de terreno de $180.657 con un coeficiente de variación de 6.41% (ver tabla).

Tomando como base el valor promedio de m2 de terreno de $180.657, se procede a indexar el valor al 2006, aplicando los Indices de IVIUR (Indice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural), los cuales anualmente son aprobados mediante Decreto Distrital para incrementar los avalúos catastrales de los predios que no fueron actualizados, como se muestra en la siguiente tabla:

VALOR MERCADO 2002	**$ 181.000**
VALOR PROPUESTO 2003	**$ 192.204**
VALOR PROPUESTO 2004	**$ 187.883**
VALOR PROPUESTO 2005	**$ 197.371**
VALOR PROPUESTO 2006	**$ 206.252**
VALOR ADOPTADO 2006	**$ 206.000**

Así las cosas, se determina un valor de m2 de terreno para el 2006 de $ 206.000

Por esta razon, para la determinacion a 2006, se halla el valor para la vigencia de actualizacion y se incremento por IVIUR hasta 2006, dando como resultado un valor por metro cuadrado de terreno de $206.000.

9.2 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción.
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados de conservacion 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini.

1922

En el caso que nos concierne, la UAECD en el marco de los procesos de actualizacion catastral, elaboro un estudio de tipologias constructivas, con la finalidad de realizar costeos de edificaciones de acuerdo con area construidas, numero de pisos, estructura, acabados principales y usos, el cual se consolido por primera vez para el año 2011.

Por tanto, se halla el valor de reposición a 2006 con base en las tipologias de la unidad elaboradas para la vigencia 2011, depreciadas de acuerdo con el indice de costos de la construccion de vivienda (ICCV), establecido por el DANE.

Hallado el valor de reposicion, se aplica la depreciacion de acuerdo con la edad de la edificacion para 2006, en este caso 11 años.

Tipologias constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2010 (1,77%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2009 (-1,12%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2008 (5,29%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2007 (4,23%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2006 (6,64%)	Valor m2 de construcción adoptado 2006
132213	$ 499.858,31	Vivienda estrato 3, estructura en concreto con entrepiso en placa maciza, pañete y pintura, cubierta en teja AC, tres pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos, con tres cocinas	$ 491.164,70	$ 496.665,74	$ 471.712,17	$ 452.568,52	$ 424.389,09	$ 424.000,00

VALOR DEL M² DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN FITTO Y CORVINI									
NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN 2006 ($/M²)	VALOR DEPRECIADO ($/M²)	VALOR ADOPTADO 2006 ($/M²)
CL 58L SUR 78C 15	153,4	11	100	11%	2	8%	$ 424.000	$ 388.042	$ 388.000

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicional a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

- El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- El ejercicio valuatorio es elaborado para el año 2006 según indicacion expresa del solicitante.

- Aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y características físicas, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

- Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector Andalucia II de Bosa, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo.

- La estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

- Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo, la disponibilidad de transporte público, la cual permite conectividad con el resto de la ciudad.

- La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo, como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

- Las características particulares del predio objeto de avalúo como áreas de terreno y construcción, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

- Las condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

- El estado de conservación de la edificación levantada sobre el lote de terreno objeto de estudio, al igual que sus acabados y diseño de la construcción.

- El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el decreto 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, 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.

- El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor

comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

UAECD

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 58L SUR 78C 15 CHIP: AAA0051WMTO

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	M²	60,00	$ 206,000	$ 12,360,000
Construcción	M²	0,00	$ 0,00	$ 0,00
AVALÚO TOTAL				**$ 12,360,000**

SON: DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE

OBSERVACIONES: El presente avalúo se realiza para el año 2006 de acuerdo con la solicitud expresa del juzgado, radicado mediante oficio 2022ER42757 del 23/11/2022 y radiación 2022-1118823 del 02/12/2022

FECHA: 06 de febrero de 2023.

Elaboró:

CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
Profesional Avaluador
R.A.A. No. AVAL-79656882

Vo. Bo. Profesional control de calidad: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
R.A.A. No. AVAL-52772105

1924

11A. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 58L SUR 78C 15 MJ 1 CHIP: AAA0178UJAW

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	M²	0,00	$ 0,00	$ 0,00
Construcción	M²	153,40	$ 388,000	$ 59,519,200
AVALÚO TOTAL				**$ 59,519,200**

SON: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE

OBSERVACIONES: El presente avalúo se realiza para el año 2006 de acuerdo con la solicitud expresa del juzgado, radicado mediante oficio 2022ER42757 del 23/11/2022.

FECHA: 06 de febrero de 2023.

Elaboró:

CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
Profesional Avaluador
R.A.A. No. AVAL-79656882

Vo. Bo. Profesional control de calidad: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
R.A.A. No. AVAL-52772105

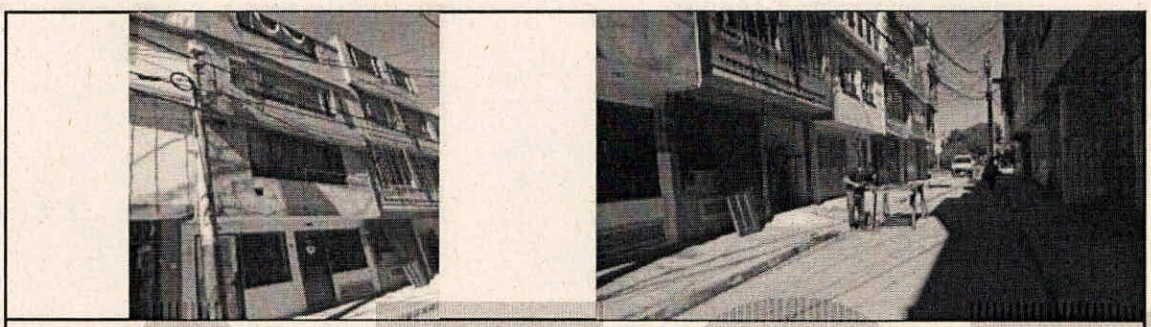
ANEXOS

1. Registro fotográfico
2. Estudio de mercado
3. Presupuesto de construcción
4. Certificado de vigencia Registro Abierto de Avaluadores

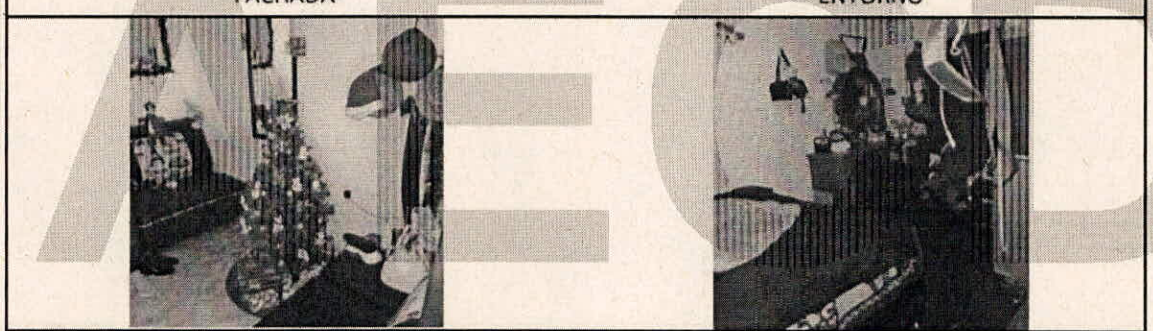
UAECD

1925

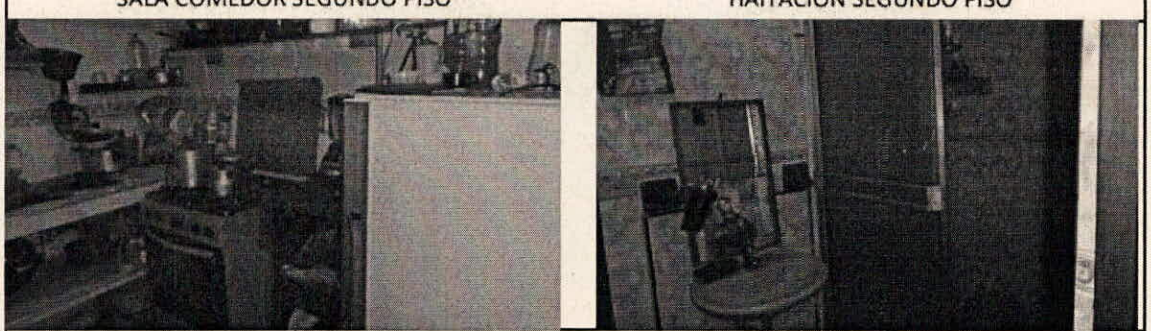
ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1118823	Nomenclatura: CL 58L SUR 78C 15	
Código Sector: 0045533713	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3004	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: NO APLICA



FACHADA | ENTORNO



SALA COMEDOR SEGUNDO PISO | HAITACIÓN SEGUNDO PISO



COCINA SEGUNDO PISO | BAÑO SEGUNDO PISO

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1118823	Nomenclatura: CL 58L SUR 78C 15	
Código Sector: 0045533713	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3004	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: NO APLICA

SALA COMEDOR PRIMER PISO

BAÑO PRIMER PISO

COCINA PRIMER PISO

HABITACION PRIMER PISO

FACHADA 2007

De acuerdo con la información de la base catastral para el año 2006, ya existía parte del tercer piso.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023-3004
2022-1118823

ANEXO No. 3 ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INCIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍA
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	KR 80A 58G 10 SUR (Antigua) KR 78C 58L 10 SUR (Actual)	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60,00	$ 176.500	123,00	$ 170.000	$ 20.910.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – MYRIAM TRIVIÑO	5759787	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 10 METROS DE FONDO, , TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS ENCHAPADOS, ESTUCO Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN BALDOSA.	
2	CASA	KR 78C 59 03 SUR (Antigua) KR 77L BIS A 59 03 SUR (Actual)	$ 30.000.000	00,00%	$ 30.000.000	72,00	$ 178.667	142,80	$ 120.000	$ 17.136.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – JUAN HERNANDEZ	7765920	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 12 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	
3	CASA	KR 82 BIS A 58C 16 SUR (Antigua) KR 78L 58I 22 SUR (Actual)	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78,00	$ 196.385	214,90	$ 180.000	$ 38.682.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – DAVIVIENDA	3383838	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

4	CASA	KR 85A 58H 10 SUR	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78,00	$ 171.077	209,20	$ 180.000	$ 37.656.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – LUIS FERNANDO CUADROS	2815894	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

TIPOLOGIAS 2011			Depreciación por ICCV Índice de costos de la construcción de vivienda DANE					
Tipologías constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Valor m2 de construcción a 2010	Valor m2 de construcción a 2009	Valor m2 de construcción a 2008	Valor m2 de construcción a 2007	Valor m2 de construcción a 2006	Valor m2 de construcción adoptado 2006
121111	$ 437.183,40	Vivienda estrato 2, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta en teja, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 429.579,84	$ 434.391,13	$ 412.566,37	$ 395.823,06	$ 371.176,91	$ 371.000,00
121112	$ 391.342,98	Vivienda estrato 2, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta teja, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 384.536,68	$ 388.843,49	$ 369.307,14	$ 354.319,43	$ 332.257,53	$ 332.000,00

131121	$ 609.001,44	Vivienda estrato3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta en placa, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 598.409,59	$ 605.111,78	$ 574.709,64	$ 551.386,01	$ 517.053,65	$ 517.000,00
132213	$ 499.858,31	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería con entrepiso en placa maciza, sin pañete ni pintura, cubierta en teja asbesto cemento, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 491.164,70	$ 496.665,74	$ 471.712,17	$ 452.568,52	$ 424.389,09	$ 424.000,00
131222	$ 467.072,68	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, pañete y pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 458.949,28	$ 464.089,51	$ 440.772,64	$ 422.884,62	$ 396.553,47	$ 397.000,00

131122	$ 429.454,28	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 421.985,14	$ 426.711,37	$ 405.272,46	$ 388.825,15	$ 364.614,74	$ 365.000,00

UAECD

UAECD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO A. AVALUADOR

UAECD

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO B. PROFESIONAL CONTROL DE CALIDAD

UAECD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

1930

UAECD
Catastro Bogotá

Doctor
HERMAN TRUJILLO GARCIA
JUEZ
JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10 14-33 PISO 4
j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.
Código postal: 111321

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 28-03-2023 11:58:58
Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE13214 O 1 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: Sd:768 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/BAR
DESTINO: JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C// HERMAN TI
ASUNTO: RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACIÓN DE AVALÚO COME
OBS: AVALUO 2023-3004 ELABORO CAMILO MUNAR

JUZGADO 49 CIVIL CTO.
MAR 31 '23 AM 11:35

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Solicitud Avalúo Comercial - Proceso 11001310303820060069400
PROC-2006-694

Respetado Doctor Trujillo:

En atención al asunto de referencia, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, de manera atenta, remite avalúo comercial relacionado a continuación:

N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
2022-3004	1118823	CL 58L SUR 78C 15	2022ER42757

Cordialmente

Firmado digitalmente por LUZ STELLA BARON CALDERON

LUZ STELLA BARON CALDERON
Subgerente de Información Económica

Elaboró: MARIA OTILIA ADAN BARRETO
Revisó: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
Anexo: 1 Carpeta

1931

2023-3006
Radicación 2022-1118932

DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 78 A 58I 52 SUR

UAECD
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE: Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá

1.2 RADICACIÓN: 2022-1118932 del 05 de diciembre de 2022, 2022ER43065

1.3 TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial (terreno y construcción) para el año 2006, para tramite proceso de pertenencia

1.4 TIPO DE INMUEBLE: CASA

1.5 CHIP: AAA0051WTJZ

1.6 CÉDULA CATASTRAL: BS D17 5A 11

1.7 SECTOR CATASTRAL: 004553 ANDALUCIA II

1.8 DESTINO ECONÓMICO: RESIDENCIAL

1.9 FECHA VISITA: 22 de diciembre de 2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO: ALFONSO CRUZ MONTAÑA

2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: 4700 DEL 31/12/1990 NOTARIA 38

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40059747

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

Se encontraron las siguientes anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria:

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 20-04-2004 Radicación: 2004-27446, Doc: OFICIO 0659 del 2004-02-19 00:00:00 JUZGADO 19 DE FAMILIA de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0468

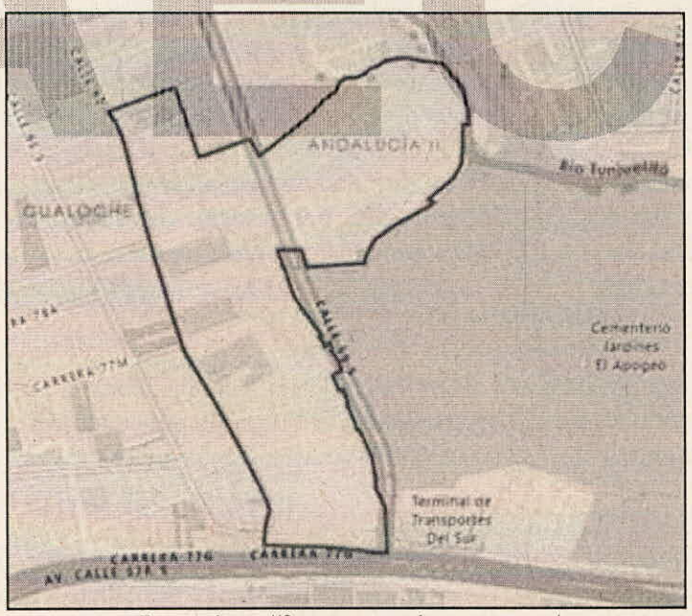
DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO NULIDAD ABSOLUTA DE LA PARTICION REALIZADA EN SUCESION DE LA CAUSANTE GLADYS RUIZ DE CRUZ (DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO)

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-06-2007 Radicación: 2007-59964, Doc: OFICIO 1313 del 2007-06-05 00:00:00 JUZGADO 38 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA VIS N. 11001310303820060069 4 (DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA)

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Manzana Catastral UAECD
ÁREAS	Base de datos SIIC UAECD
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Base de datos UAECD
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

1932
1933

4.5 VÍAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad. Las principales vías de acceso son la Avenida Calle 57 R Sur (Autopista Sur) y Avenida Carrera 80 (Avenida Agoberto Mejia) la Calle 59 Sur (Avenida Bosa), vías por las cuales circula el transporte público de acceso al sector y salida a los alrededores.

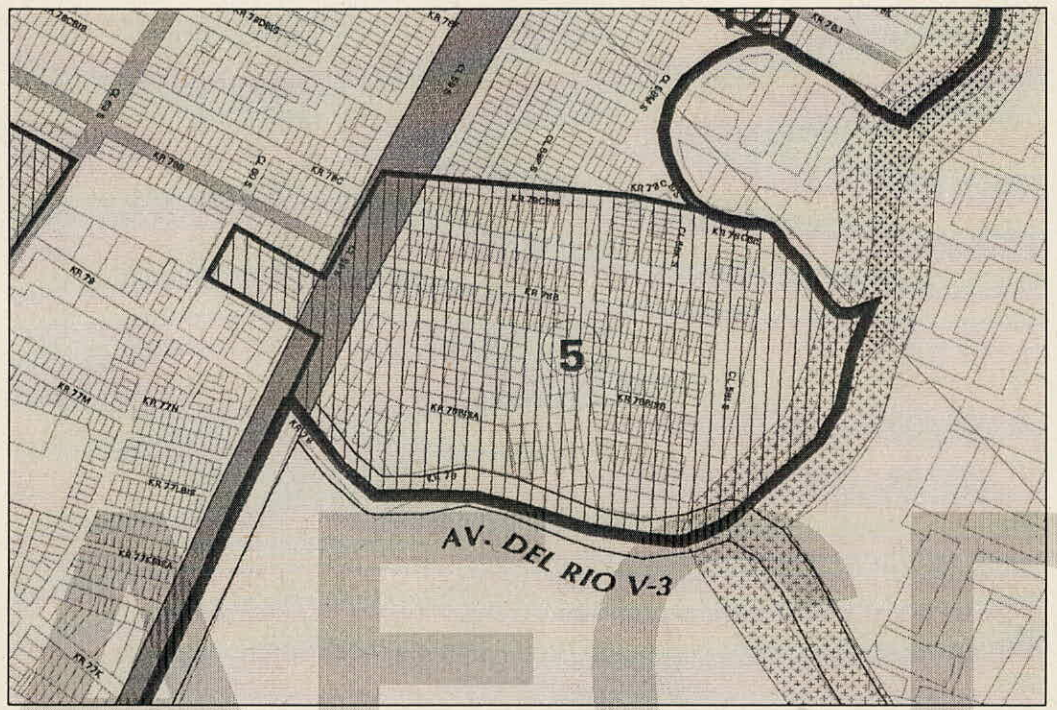
4.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

El sector dispone de 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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Para el año 2006, la normatividad vigente corresponde a lo determinado en el Decreto 190 del 2004 compilación POT, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 313 del 6 de septiembre 2005 - UPZ 85 Bosa Central – Resolucion 080 de 1990
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación Urbanística - Resolución 080 del 23/02/1990
MODALIDAD	
SECTOR NORMATIVO	5
SUBSECTOR DE USO	Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	Único
ALTURA MÁXIMA	3 pisos como máximo (Art 11, numeral b, Resolución 080/90).
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).
AISLAMIENTO LATERAL	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).



Fuente: Plano de usos UPZ 85 Bosa Central

5.1 USOS PRINCIPALES:

Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2 USOS COMPLEMENTARIOS:

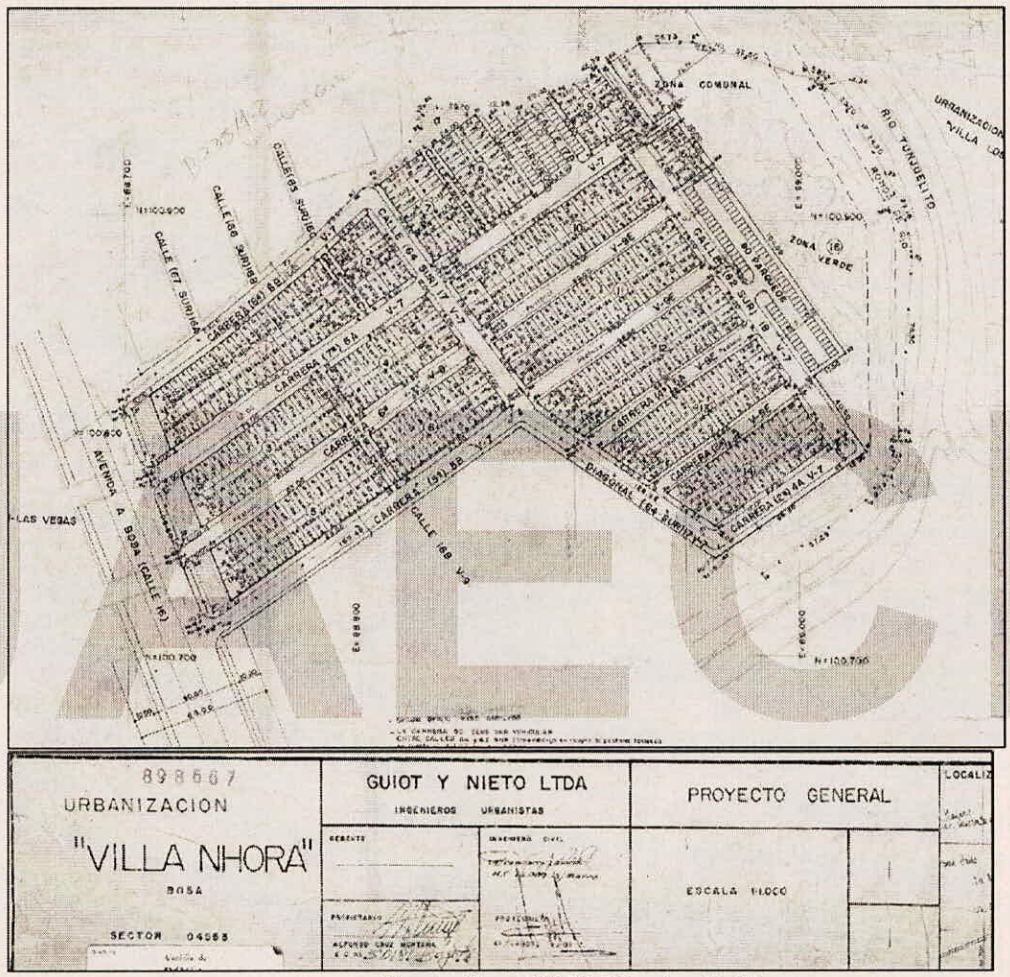
Comercio tipo A, grupo 1, 2A y 2B, Comercio tipo A grupo 3, Institucional grupos 1, 2 y 3, recreativos grupos 1 y 2, Industrial artesanal.

5.3 USOS RESTRINGIDOS:

Industria grupo 1, Comercio Tipo B.

5.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

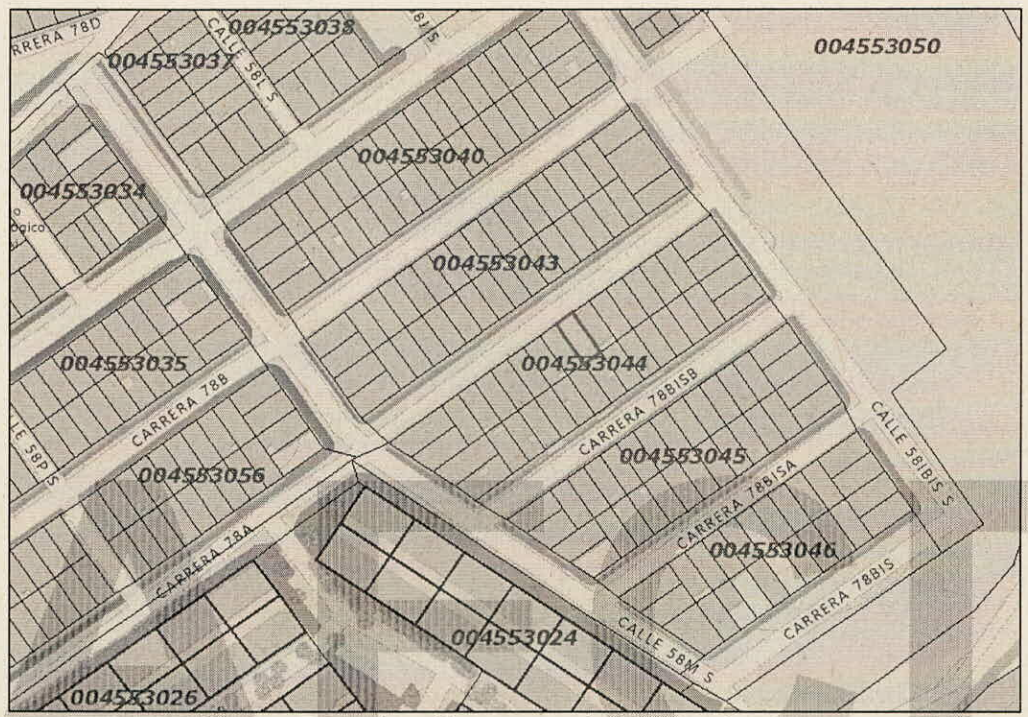
El predio se encuentra legalizado dentro del desarrollo urbanístico Villa Nhora, incorporado en el plano B333/1, Resolución 080 de 1990.



Fuente: Plano B333/1 Urbanización Nhora.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

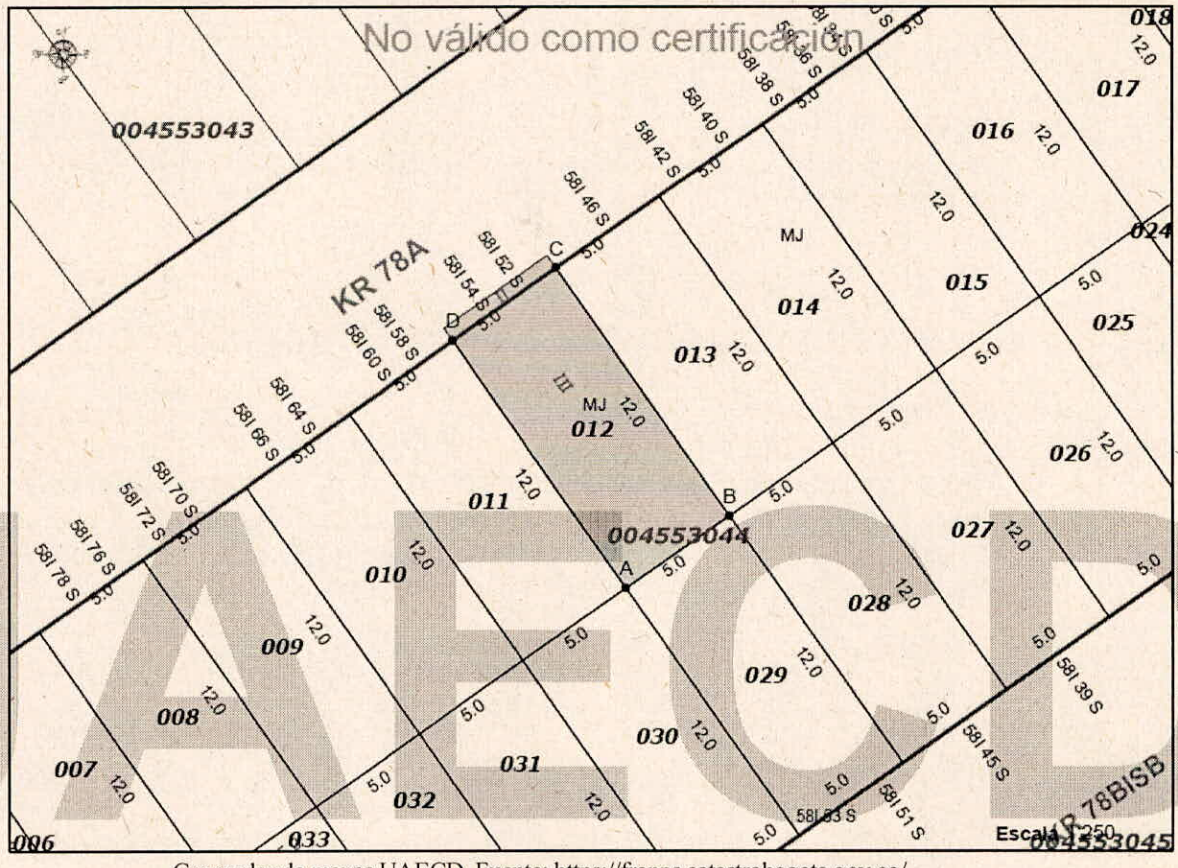
6.1 UBICACIÓN: El predio se localiza en el sector catastral Andalucia II de la localidad de Bosa y posee frente sobre la KR 78 A, es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la CL 58I Bis Sur y CL 58M Sur, vía vehicular y corresponde a una casa de dos (2) pisos de altura.



Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.2 LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son:

- Norte: 5,00 m, con la KR 78 A.
- Sur: 5,00 m, con el predio 29 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura KR 78 Bis B 58I – 51 Sur.
- Oriente: 12,00 m, con el predio 13 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura KR 78 A 58I – 46 Sur
- Occidente: 12,00 m, con el predio 11 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura KR 78 A 58I – 58 Sur.



Generador de mapas UAECD, Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.3 TOPOGRAFÍA: El predio presenta topografía plana, el sector en general es de topografía plana con pendiente menor al 7%

6.4 FORMA GEOMÉTRICA: Regular.

6.5 FRENTE: 5,00 m, sobre la KR 78 A

6.6 FONDO: 12,00 m, en promedio.

6.7 ÁREA TERRENO: 60,00 m²

6.8 SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de avalúo cuenta con servicios básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) y complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público), que disponen los predios del sector.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1 DESCRIPCIÓN:

Casa de dos (2) pisos de altura, con frente sobre la KR 78 BIS A, destinada al uso residencial. Es una construcción levantada aproximadamente en el año 1991 y una edad aproximada de 15 años al año 2006, constatada con la persona que atendió la visita y verificada con el SIIC, la cual al año 2023 todavía se encuentra edificada y cuenta con tres pisos.

Primer piso

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Concreto columnas y vigas
CUBIERTA	Placa concreto
ACABADOS	
FACHADA	Muros con pañete y pintura primer y segundo piso
MUROS	Muros con pañete y pintura.
DESCRIPCIÓN DE PISOS	Cemento afinado
CIELO RASO	No aplica
COCINA	De tamaño pequeña, muros con pañete, piso en cemento afinado, mesón en concreto.
BAÑO	De tamaño pequeño, tres servicios (sanitarios y lavamanos), muros y pisos con baldosa unicolor.

1935
1936

PUERTAS INTERNAS	Puertas interiores en madera burda
PUERTAS EXTERNAS	Puertas exteriores en lamina metalica
VENTANERIA	Ventanas con marco metalico y vidrio traslucido
ENTREPISO	Placa concreto
CONSERVACION	Buena
DISTRIBUCION	**Primer Piso:** Sala comedor, cocina, baño y dos habitaciones
EDAD (Vetustez)	15 años, aproximadamente

Segundo piso:

	ESTRUCTURA
CIMENTACION	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Concreto columnas y vigas
CUBIERTA	Teja de fibrocemento y zinc
	ACABADOS
FACHADA	Muros con pañete y pintura primer y segundo piso
MUROS	Muros con ladrillo a la vista.
DESCRIPCIÓN DE PISOS	Cemento afinado
CIELO RASO	No aplica
COCINA	Sin cocina
BAÑO	Sin Baño
PUERTAS INTERNAS	Puertas interiores en madera burda
PUERTAS EXTERNAS	Puertas exteriores en lamina metalica
VENTANERIA	Ventanas con marco metalico y vidrio traslucido
ENTREPISO	No aplica
CONSERVACION	Buena

DISTRIBUCION	**Segundo Piso:** Dos habitaciones y un baño
EDAD (Vetustez)	5 años, aproximadamente

Hoy día, se trata de una construcción de tres pisos, uso residencial, primer y segundo piso, compuesto por dos habitaciones, sala comedor, baño y cocina, con acabados en cerámica y tercer piso una habitación y un baño en obra gris.

7.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
Casa 1 piso	15	60	60
Casa 2 piso	5	60	60

Para el año 2006, la casa ya contaba con un área inscrita en base de catastral de 120 m2, lo que corresponde a 2 pisos, la construcción restante se incorporo a partir del año 2013.

Vigencia	Valor Avaluo	Area Terreno	Valor M2 Terreno	Area Construida	Valor m2 Construccion
2018	$104.201.000	60.00	900.000.00	185.93	270.000.00
2017	$87.288.000	60.00	840.000.00	185.93	198.399.50
2016	$74.841.000	60.00	770.000.00	185.93	154.042.49
2015	$79.062.000	60.00	675.000.00	185.93	207.401.63
2014	$68.442.000	60.00	525.000.00	185.93	198.687.68
2013	$60.454.000	60.00	375.000.00	185.93	204.129.09
2012	$41.183.000	60.00	297.500.00	123.00	189.697.70
2011	$39.350.000	60.00	255.000.00	123.00	195.528.76
2010	$32.872.000	60.00	239.148.00	123.00	150.590.63
2009	$32.164.000	60.00	234.000.00	123.00	147.348.95
2008	$26.773.000	60.00	170.915.57	120.00	137.650.86
2007	$25.620.000	60.00	163.555.57	120.00	131.723.31
2006	$24.193.000	60.00	154.443.41	120.00	124.384.62
2005	$23.151.000	60.00	147.792.74	120.00	119.028.34
2004	$22.038.000	60.00	140.688.00	120.00	113.306.37

7.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL:
No aplica.

7.4 OTROS:
No aplica.

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor comercial del inmueble objeto de avaluo, en particular del lote de terreno, se aplico el metodo de comparacion o de mercado, regalmentado por la resolucion 620 de 2008 IGAC, la cual cita en su articulo 1º.

"Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transaccione recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo."

8.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinacion del valor de la costruccion se utiliza el metodo de costo de reposición reglamentado en la resolución 620 de 2008 IGAC, el cual consiste en:

"Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restandole la depreciación acumulada."

Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1 VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor de terreno del predio al año 2006, se procede a realizar la busqueda de mercado de la epoca, teniendo como base principal los archivos historicos de la UAECD, con el fin de compilar las ofertas de predios comparables por area, uso, ubicación y norma.

Asi las cosas, en el archivo historico de la UAECD no se encontró ofertas especificamente para el año 2006, sin embargo, el sector Andalucia II, fue objeto de actualización en el año 2003, por lo tanto, se toma como base las memorias de la Actualización vigencia 2003 que fue aprobada bajo Resolución 2002-1544944 del 31/12/2002, esto nos indica que las ofertas incorporadas en las memorias de la actualización corresponden a los valores vigentes del año 2002.

De acuerdo con lo anetrior, se encontraron 4 ofertas de mercado ubicadas en el sector de Andalucia II y Jose Antonio Galan, las cuales se mencionan a continuacion:

OFERTAS EN VENTA SECTORES BOSA AÑO 2003											
COD SECTOR	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m^2	VALOR TERRENO m^2	AREA CONST. m^2	VALOR CONST. m^2
0045534006	AAA0051WOJH	KR 80A 58G 10 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60	**$ 176.500**	123	$ 170.000
0045530715	AAA0051UEHY	KR 78C 59 03 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 30.000.000	0,00%	$ 30.000.000	72	**$ 178.667**	142,8	$ 120.000
0045692310	AAA0053HLNN	KR 82 BIS A 58C 16 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78	**$ 196.385**	214,9	$ 180.000
0045694011	AAA0053HZYX	KR 85A 58H 10 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78	**$ 171.077**	209,20	$ 180.000

Las cuatro ofertas tienen caracteristicas similares al predio en estudio, en cuanto a áreas de terreno, ubicación , estrato, uso entre otras, para el año 2002, el promedio me arroja un valor de m2 de terreno de $180.657 con un coeficiente de variación de 6.41% (ver tabla).

Tomando como base el valor promedio de m2 de terreno de $180.657, se procede a indexar el valor al 2006, aplicando los Indices de IVIUR (Indice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural), los cuales anualmente son aprobados mediante Decreto Distrital para incrementar los avalúos catastrales de los predios que no fueron actualizados, como se muestra en la siguiente tabla:

VALOR MERCADO 2002	**$ 181.000**
VALOR PROPUESTO 2003	**$ 192.204**
VALOR PROPUESTO 2004	**$ 187.883**
VALOR PROPUESTO 2005	**$ 197.371**
VALOR PROPUESTO 2006	**$ 206.252**
VALOR ADOPTADO 2006	**$ 206.000**

Así las cosas, se determina un valor de m2 de terreno para el 2006 de $ 206.000

Por esta razon, para la determinacion a 2006, se halla el valor para la vigencia de actualizacion y se incremento por IVIUR hasta 2006, dando como resultado un valor por metro cuadrado de terreno de $206.000.

9.2 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción.
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados de conservacion 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini.

En el caso que nos concierne, la UAECD en el marco de los procesos de actualizacion catastral, elaboro un estudio de tipologias constructivas, con la finalidad de realizar costeos de edificaciones de acuerdo con area construidas, numero de pisos, estructura, acabados principales y usos, el cual se consolido por primera vez para el año 2011.

Por tanto, se halla el valor de reposición a 2006 con base en las tipologias de la unidad elaboradas para la vigencia 2011, depreciadas de acuerdo con el indice de costos de la construccion de vivienda (ICCV), establecido por el DANE.

Hallado el valor de reposicion, se aplica la depreciacion de acuerdo con la edad de la edificacion para 2006, en este caso 15 años para el primer piso y 5 años para el segundo piso.

TIPOLOGIAS 2011			Depreciacion por ICCV Indice de costos de la construccion de vivivenda DANE					
Tipologias constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2010 (1,77%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2009 (-1,12%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2008 (5,29%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2007 (4,23%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2006 (6,64%)	Valor m2 de construcción adoptado 2006
131212	$ 518.744,46	Vivienda estrato 3, estructura en mamposteria con entrepiso en placa maciza, pañete y pintura, cubierta en teja asbesto cemento, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 509.722,37	$ 515.431,26	$ 489.534,87	$ 469.667,92	$ 440.423,78	$ 440.000,00

1938
1939

NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (Mf)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN 2006 ($/Mf)	VALOR DEPRECIADO ($/Mf)	VALOR ADOPTADO 2006 ($/Mf)
KR 78A 58I52 SUR	120	15	70	21%	2	15%	$ 440.000	$ 373.089	$ 373.000
		5	70	7%	2	6%	$ 440.000	$ 412.443	$ 412.000

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicional a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

- El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- El ejercicio valuatorio es elaborado para el año 2006 según indicacion expresa del solicitante.
- Aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y características físicas, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.
- Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector Andalucia II de Bosa, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo.
- La estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.
- Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo, la disponibilidad de transporte público, la cual permite conectividad con el resto de la ciudad.

- La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo, como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

- Las características particulares del predio objeto de avalúo como áreas de terreno y construcción, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

- Las condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

- El estado de conservación de la edificación levantada sobre el lote de terreno objeto de estudio, al igual que sus acabados y diseño de la construcción.

- El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el decreto 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, 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.

- El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

1957
1940

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 78 A 58I 52 SUR CHIP: AAA0051WTJZ

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	M²	60	$ 206,000	$ 12,360,000
Construcción (1 piso)	M²	60	$ 373,000	$ 22,380,000
Construcción (2 piso)	M²	60	$ 412,000	$ 24,720,000
AVALÚO TOTAL				**$ 59,460,000**

SON: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE

OBSERVACIONES: El presente avalúo se realiza para el año 2006 de acuerdo con la solicitud expresa del juzgado, radicado mediante oficio 2022ER43065 del 25/11/2022 y radiación 2022-1118932 del 05/12/2022

FECHA: 06 de febrero de 2023.

Elaboró:

CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
Profesional Avaluador
R.A.A. No. AVAL-79656882

Vo. Bo. Profesional control de calidad: NILCY MARLENY GAMEZ
R.A.A. No. AVAL-52772105

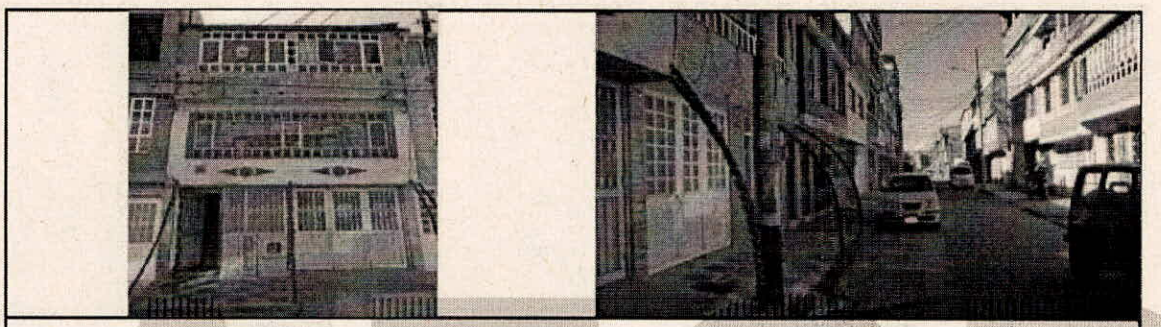
ANEXOS

1. Registro fotográfico
2. Estudio de mercado
3. Presupuesto de construcción
4. Certificado de vigencia Registro Abierto de Avaluadores

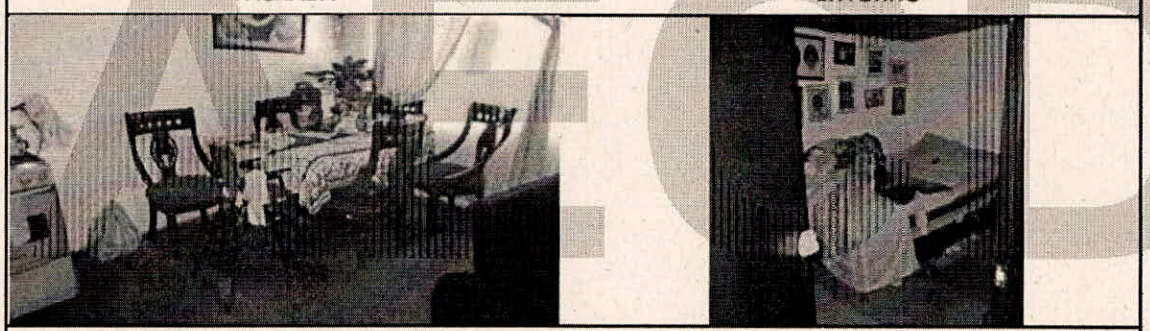
UAECD

1940
1941

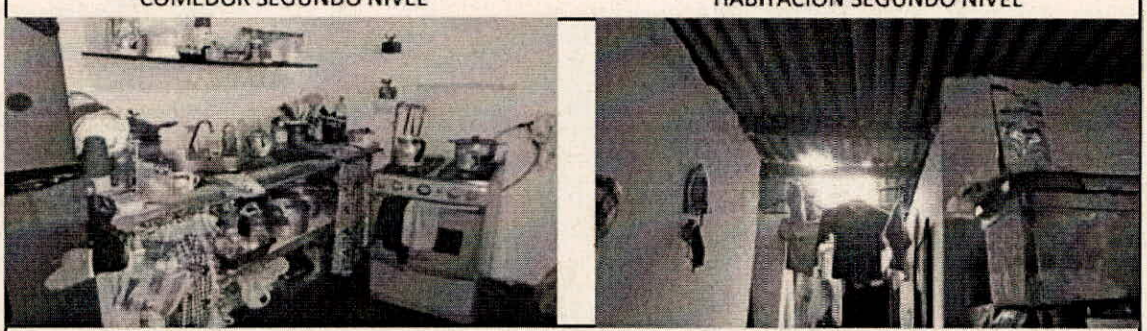
ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022- 1118932	Nomenclatura: KR 78A 58I 52 SUR	
Código Sector: 0045534412	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3006	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: NO APLICA



FACHADA | ENTORNO



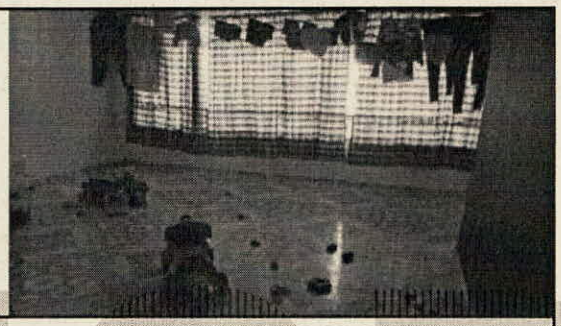
COMEDOR SEGUNDO NIVEL | HABITACION SEGUNDO NIVEL



COCINA SEGUNDO NIVEL | CUBIERTA Y ACABADOS

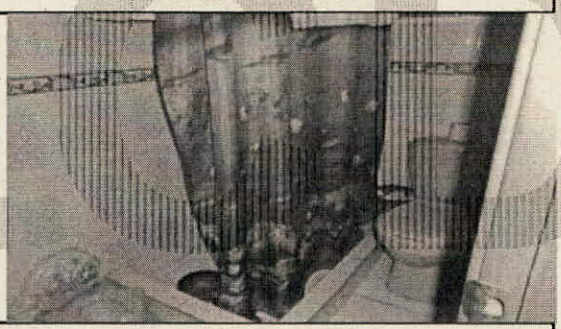
ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022- 1118932	Nomenclatura: KR 78A 58I 52 SUR	
Código Sector: 0045534412	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3006	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: NO APLICA

ACABADOS TERCER NIVEL



HABITACION TERCER NIVEL

COCINA TERCER NIVEL



BAÑO TERCER NIEL

SALA COMEDOR PRIMER PISO

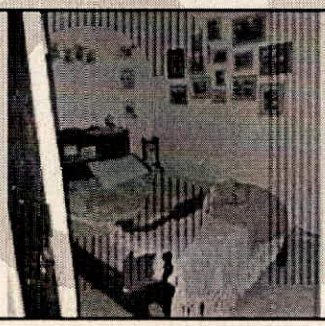
COCINA PRIMER PISO

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022- 1118932	Nomenclatura: KR 78A 58I 52 SUR	
Código Sector: 0045534412	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3006	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: NO APLICA

BAÑO PRIMER PISO

BAÑO PRIMER PISO

HABITACION PIMER PISO



HABITACION PRIMER PISO

FACHADA 2006

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023-3006
2022-1118932

ANEXO No. 3 ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INCIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍA
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	KR 80A 58G 10 SUR (Antigua) KR 78C 58L 10 SUR (Actual)	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60,00	$ 176.500	123,00	$ 170.000	$ 20.910.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – MYRIAM TRIVIÑO	5759787	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 10 METROS DE FONDO, , TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS ENCHAPADOS, ESTUCO Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN BALDOSA.	
2	CASA	KR 78C 59 03 SUR (Antigua) KR 77L BIS A 59 03 SUR (Actual)	$ 30.000.000	00,00%	$ 30.000.000	72,00	$ 178.667	142,80	$ 120.000	$ 17.136.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – JUAN HERNANDEZ	7765920	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 12 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	
3	CASA	KR 82 BIS A 58C 16 SUR (Antigua) KR 78L 58I 22 SUR (Actual)	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78,00	$ 196.385	214,90	$ 180.000	$ 38.682.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – DAVIVIENDA	3383838	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023-3006
2022-1118932

4	CASA	KR 85A 58H 10 SUR	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78,00	$ 171.077	209,20	$ 180.000	$ 37.656.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – LUIS FERNANDO CUADROS	2815894	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

UAECD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

5943

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

TIPOLOGIAS 2011			Depreciación por ICCV Índice de costos de la construcción de vivienda DANE					
Tipologías constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Valor m2 de construcción a 2010	Valor m2 de construcción a 2009	Valor m2 de construcción a 2008	Valor m2 de construcción a 2007	Valor m2 de construcción a 2006	Valor m2 de construcción adoptado 2006
121112	$ 391.342,98	Vivienda estrato 2, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta teja, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 384.536,68	$ 388.843,49	$ 369.307,14	$ 354.319,43	$ 332.257,53	$ 332.000,00
131121	$ 609.001,44	Vivienda estrato3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta en placa, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 598.409,59	$ 605.111,78	$ 574.709,64	$ 551.386,01	$ 517.053,65	$ 517.000,00
131212	$ 518.744,45	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería con entrepiso en placa maciza, pañete y pintura, cubierta en teja asbesto cemento, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 509.722,37	$ 515.431,26	$ 489.534,87	$ 469.667,92	$ 440.423,78	$ 440.000,00

131222	$ 467.072,68	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, pañete y pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 458.949,28	$ 464.089,51	$ 440.772,64	$ 422.884,62	$ 396.553,47	$ 397.000,00
131122	$ 429.454,28	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 421.985,14	$ 426.711,37	$ 405.272,46	$ 388.825,15	$ 364.614,74	$ 365.000,00

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO A. AVALUADOR

UAECD

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO B. PROFESIONAL CONTROL DE CALIDAD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

1945

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | UAECD Catastro Bogotá

1945
1946

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 28-03-2023 12:23:51
Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE13240 O 1 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: Sd:770 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/BAR
DESTINO: JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C// HERMAN TI
ASUNTO: RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACIÓN DE AVALÚO COME
OBS: AVALUO 2023-3006 ELABORO CAMILO MUNAR

Doctor
HERMAN TRUJILLO GARCIA
JUEZ
JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10 14-33 PISO 4
j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.
Código postal: 111321

JUZGADO 49 CIVIL CTO.
MAR 31'23 AM 11:34

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Solicitud Avalúo Comercial - Proceso 11001310303820060069400
PROC-2006-694

Respetado Doctor Trujillo:

En atención al asunto de referencia, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, de manera atenta, remite avalúo comercial relacionado a continuación:

N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
2022-3006	2022- 1118932	KR 78A 58I 52 SUR	2022ER43065

Cordialmente

Firmado digitalmente por LUZ STELLA BARON CALDERON

LUZ STELLA BARON CALDERÓN
Subgerente de Información Económica

Elaboró: MARIA OTILIA ADAN BARRETO
Revisó: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
Anexo: 1 Carpeta

2023-3003
Radicación 2022-1118791

DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 78 BIS B 58I 86 SUR

UAECD
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE: Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá

1.2 RADICACIÓN: 2022-1118791 del 01 de diciembre de 2022, 2022ER43243

1.3 TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial (terreno y construcción) para el año 2006, para tramite proceso de pertenencia.

1.4 TIPO DE INMUEBLE: CASA

1.5 CHIP: AAA0051WUPP

1.6 CÉDULA CATASTRAL: BS D17 5 16

1.7 SECTOR CATASTRAL: 004553 ANDALUCIA II

1.8 DESTINO ECONÓMICO: RESIDENCIAL

1.9 FECHA VISITA: 22 de diciembre de 2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO: ALFONSO CRUZ MONTAÑA

2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: 4700 DEL 31/12/1990 NOTARIA 38

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40059787

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

El predio tiene limitaciones al dominio estipuladas en el Certificado de Tradición y Libertad:

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 20-04-2004 Radicación: 2004-27434, Doc: OFICIO 0699 del 2004-02-19 00:00:00 JUZGADO 19 DE FAMILIA de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO NULIDAD ABSOLUTA DE LA PARTICION

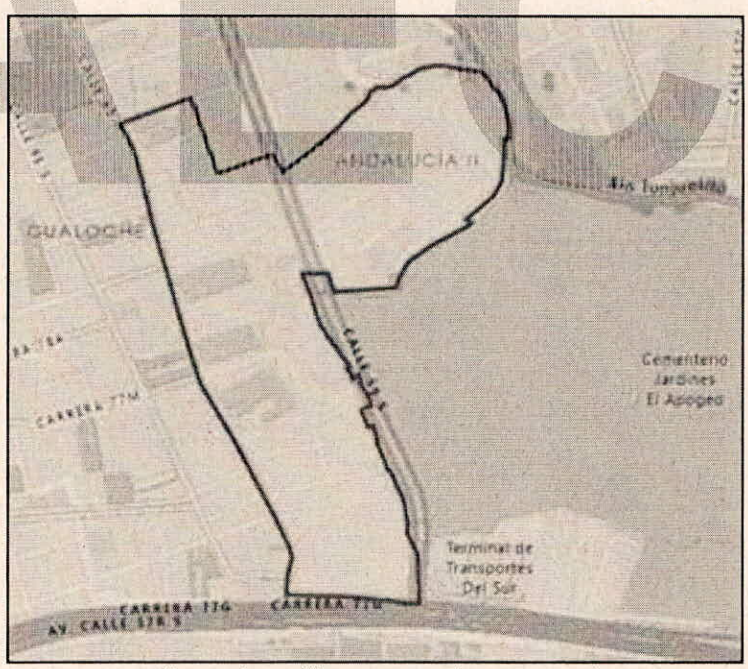
REALIZADA EN SUCESION DE LA CAUSANTE GLADYS RUIZ DE CRUZ (DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO).

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-06-2007 Radicación: 2007-59964, Doc: OFICIO 1313 del 2007-06-05 00:00:00 JUZGADO 38 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA VIS N. 11001310303820060069 4 (DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA).

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Manzana Catastral UAECD
ÁREAS	Base de datos SIIC UAECD
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Base de datos UAECD
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

4.1 DELIMITACIÓN:

El sector catastral Andalucía II (004553), se ubica en la localidad 7 Bosa de la ciudad de Bogotá D.C. limita con:

- Por el norte: Carrera 78 H (KR 78 H), sector catastral Bosa (004522) y las carreras 78D y 78C Bis , sector catastral José Antonio Galán (004569).
- Por el sur: Calle 57R Sur (Autopista Sur), sector catastral La Estancia (002418)
- Por el oriente: La Calle 59 Sur, sector catastral Cementerio Jardines del Apogeo (004529) y la Calle 58G Sur, sector catastral La Cecilia (004532).
- Por el occidente: Calle 63 Sur, sector catastral Gualoche (004552).

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por la conformación de desarrollos urbanísticos de vivienda no propiedad horizontal (NPH), además de ser una zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte en el sector. La zona comercial se ubica sobre la AC 57R Sur y la Calle 59 Sur. Presencia de dotacionales en sus alrededores como el Cementerio del Apogeo, el Terminal de transporte del Sur, el Portal Sur de Transmilenio. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción y urbanización, con edificaciones de diferentes tipologías y con alturas de 1, 2, 3 y hasta 4 pisos de altura.

4.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector presenta una dinámica edificadora media debido a que se encuentran pocos lotes en el sector que se están desarrollando, el desarrollo principalmente se presenta por remodelación o demolición de las construcciones existentes y algunos proyectos de vivienda.

4.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:
De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral ANDALUCIA II se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

1949

4.5 VÍAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad. Las principales vías de acceso son la Avenida Calle 57 R Sur (Autopista Sur) y Avenida Carrera 80 (Avenida Agoberto Mejia) la Calle 59 Sur (Avenida Bosa), vías por las cuales circula el transporte público de acceso al sector y salida a los alrededores.

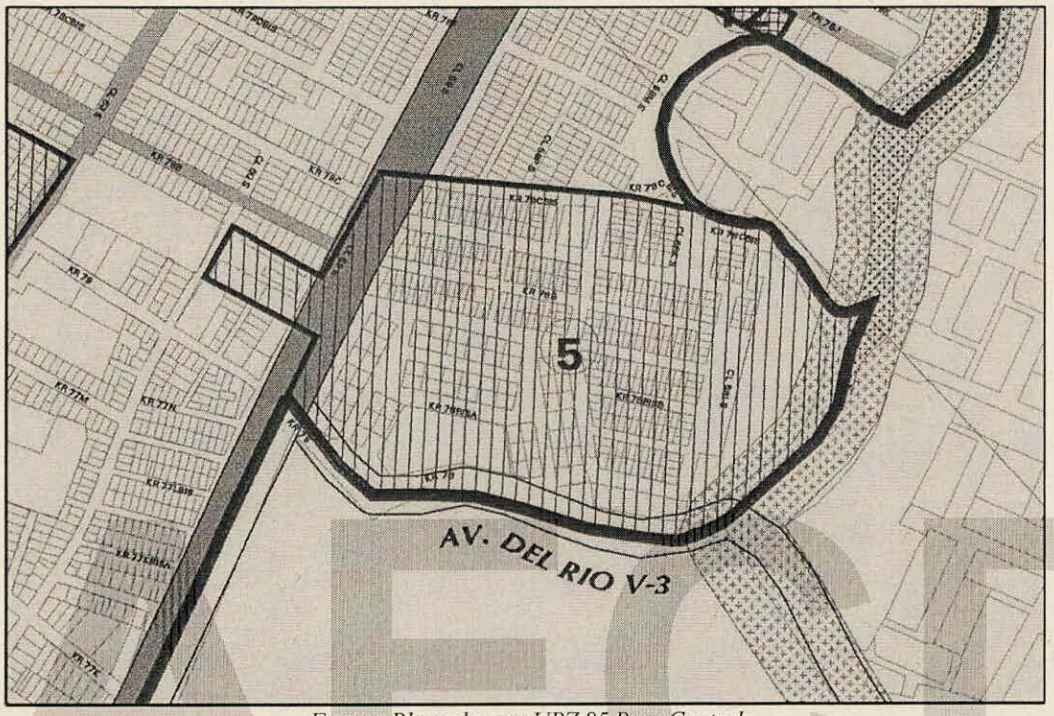
4.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

El sector dispone de 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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Decreto 190 del 2004 compilación POT, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 313 del 6 de septiembre 2005 - UPZ 85 Bosa Central – Resolucion 080 de 1990
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación Urbanística - Resolución 080 del 23/02/1990
MODALIDAD	
SECTOR NORMATIVO	5
SUBSECTOR DE USO	Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	Único
ALTURA MÁXIMA	3 pisos como máximo (Art 11, numeral b, Resolución 080/90).
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).
AISLAMIENTO LATERAL	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).



Fuente: Plano de usos UPZ 85 Bosa Central

5.1 USOS PRINCIPALES:

Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2 USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio tipo A, grupo 1, 2A y 2B, Comercio tipo A grupo 3, Institucional grupos 1, 2 y 3, recreativos grupos 1 y 2, Industrial artesanal.

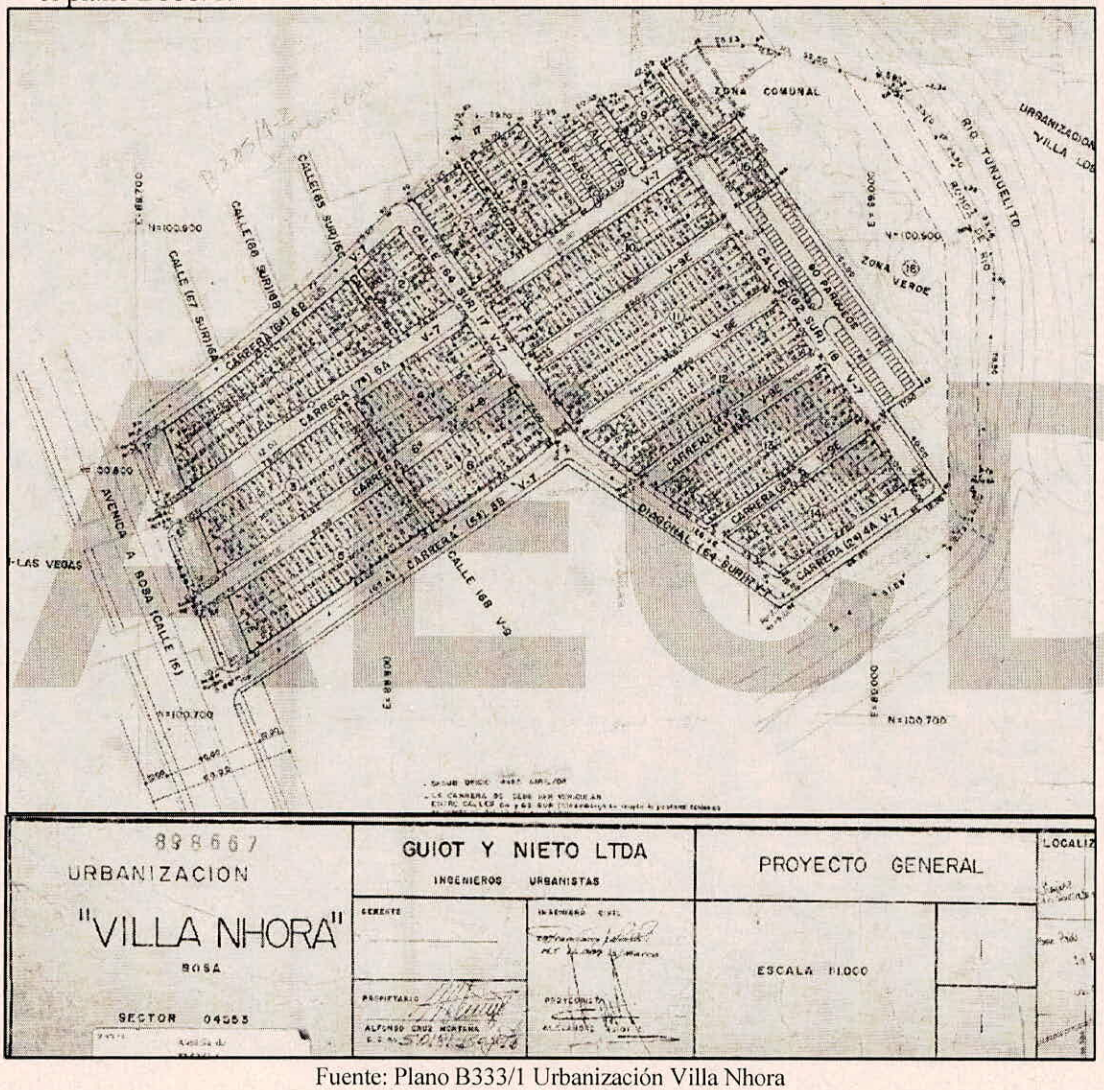
5.3 USOS RESTRINGIDOS:

Industria grupo 1, Comercio Tipo B.

1948
1950

5.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

El predio se encuentra legalizado dentro del desarrollo urbanístico Villa Nhora, incorporado en el plano B333/1.

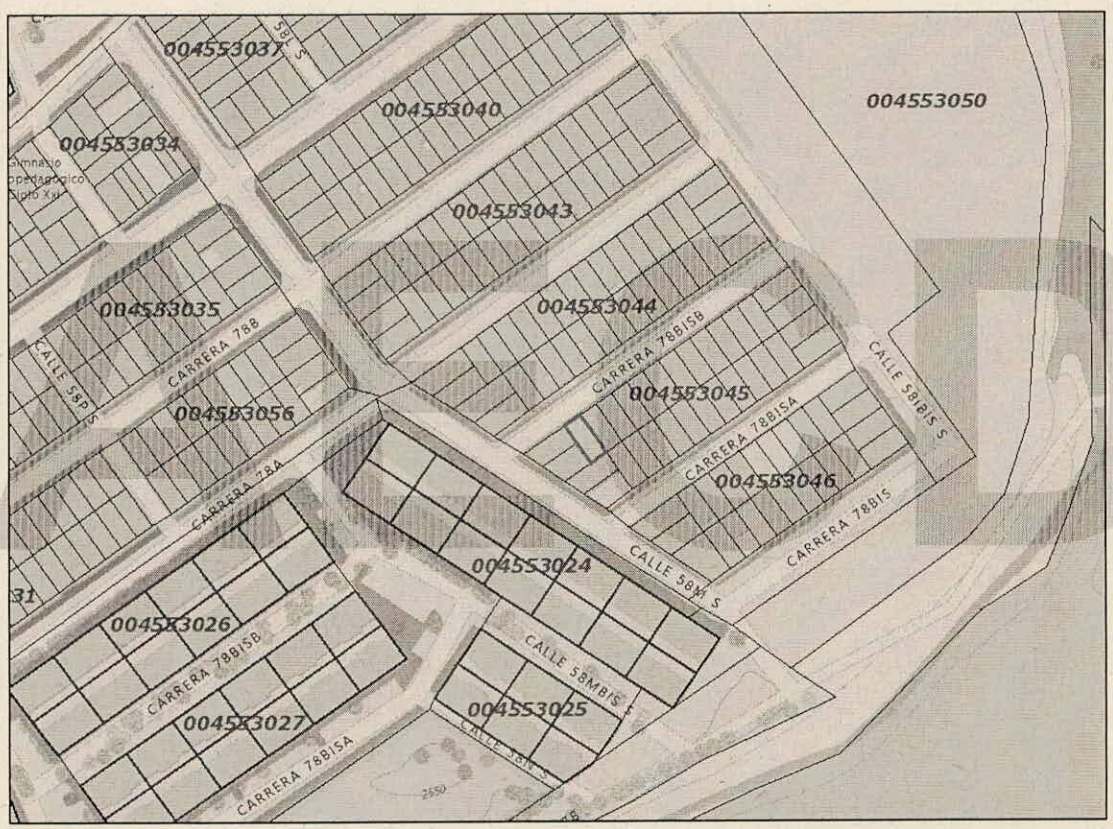


Fuente: Plano B333/1 Urbanización Villa Nhora

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 UBICACIÓN:

El predio se localiza en el sector catastral Andalucía II de la localidad de Bosa y posee frente sobre la KR 78 Bis B, es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la CL 58I Bis Sur y CL 58M Sur, vía vehicular y corresponde a una casa de un (1) piso de altura.

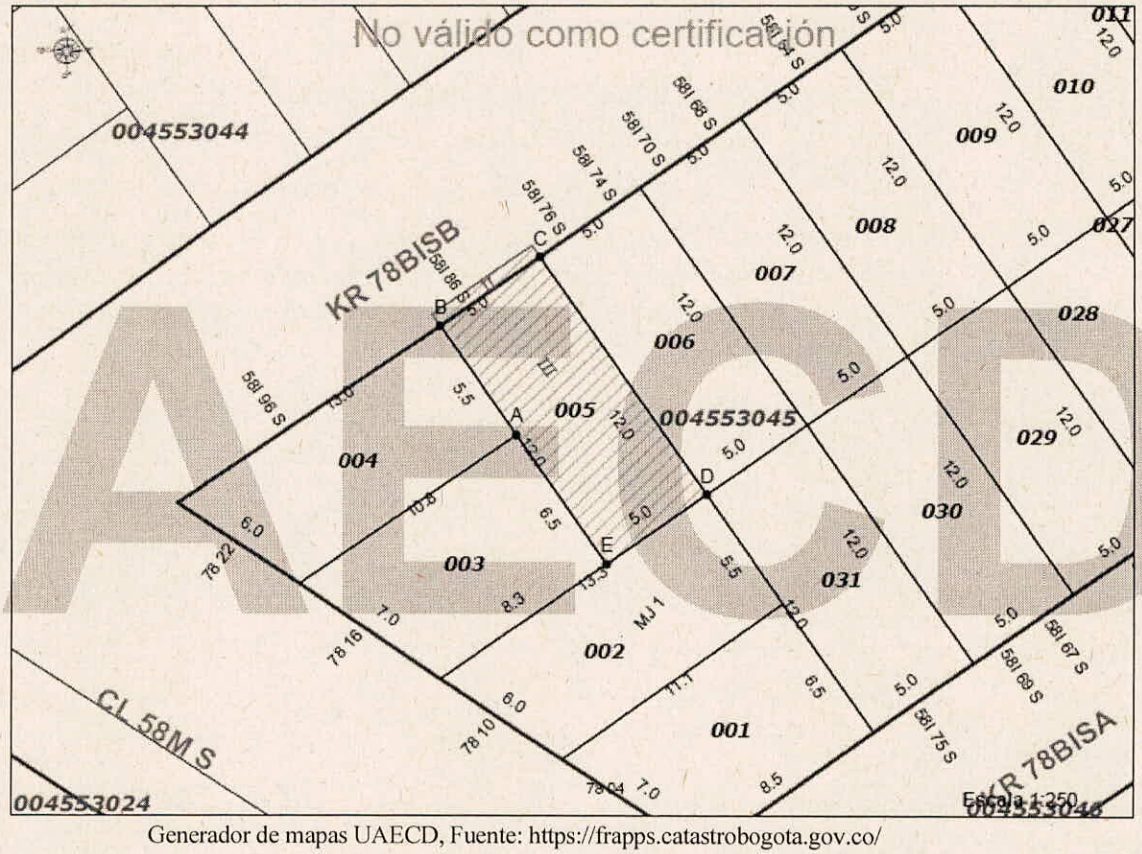


Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.2 LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son:

- Norte: 5,00 m, con la KR 78 Bis B.
- Sur: 5,00 m, con el predio 02 de la misma manzana catastral identificado con nomenclatura CL 58M Sur 78 – 10.

- Oriente: 12,00 m, con el predio 06 de la misma manzana catastral identificado con nomenclatura KR 78 Bis B 58I - 76.
- Occidente: 6,50 m, con el predios 03 identificado con nomenclatura CL 58M Sur 78 – 16 y 5,50 m con el predio 04 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura CL 58M Sur 78 – 22.



Generador de mapas UAECD, Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.3 TOPOGRAFÍA: El predio presenta topografía plana, el sector en general es de topografía plana con pendiente menor al 7%

6.4 FORMA GEOMÉTRICA: Regular.

6.5 FRENTE: 5,00 m, sobre la KR 78 Bis A

6.6 FONDO: 12,00 m, en promedio.

ÁREA TERRENO: 60,00 m²

6.7 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio objeto de avalúo cuenta con servicios básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) y complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público), que disponen los predios del sector.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1 DESCRIPCIÓN:

Para el año 2006, se contaba con una casa de un (1) piso de altura, con frente sobre la KR 78 BIS B, destinada al uso residencial. Es una construcción levantada aproximadamente en el año 1999 y una edad aproximada de 7 años, constatada con la persona que atendió la visita y verificada con el SIIC.

Se describe la construcción de 1 piso a continuación teniendo en cuenta la información histórica y lo verificado en la visita técnica:

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Concreto columnas y vigas
CUBIERTA	Placa entrepiso
ACABADOS	
FACHADA	Muros con ladrillo a la vista
MUROS	Muros ladrillo a la vista, sin pañete.
DESCRIPCIÓN DE PISOS	Cemento afinado
CIELO RASO	No aplica
COCINA	De tamaño pequeña, muros y pisos sin enchape, mesón en concreto.
BAÑO	De tamaño pequeño, tres servicios (sanitarios y lavamanos), muros y pisos sin enchape.

PUERTAS INTERNAS	Puertas interiores en madera burda
PUERTAS EXTERNAS	Puertas exteriores en lamina metalica
VENTANERIA	Ventanas con marco metalico y vidrio traslucido
ENTREPISO	Placa concreto
CONSERVACION	Buena
DISTRIBUCION	**Un Piso:** Sala comedor, cocina, baño y una habitacion
EDAD (Vetustez)	7 años, aproximadamente al año 2006.

Hoy día, se trata de una construcción de cuatro pisos, uso residencial, primer piso, compuesto por zona de parqueo, segundo y tercer piso compuesto por dos apartamentos con dos habitaciones, sala y comedor, baño y cocina, con acabados y cuarto piso en obra gris.

7.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
Casa 1 piso	7	30,20	30,20

Información incorporada en el SIIC de la UAECD, donde se evidencia que se realizó una actualización de la construcción del primer piso en el año 2009, lo que significa que se terminó de edificar el primer piso en el año 2008, los pisos restantes se incorporaron a la base catastral hasta el año 2019, razón por la cual solo se avalúo el área registrada del primer piso para el año 2006.

Vigencia	Valor Avaluo	Area Terreno	Valor M2 Terreno	Area Construida	Valor m2 Construccion
2018	$72.720.000	60.00	900.000.00	60.00	312.000.00
2017	$55.466.000	60.00	840.000.00	60.00	84.437.85
2016	$55.130.000	60.00	770.000.00	60.00	148.830.68
2015	$54.299.000	60.00	675.000.00	60.00	229.975.47
2014	$44.464.000	60.00	525.000.00	60.00	216.071.39
2013	$34.603.000	60.00	375.000.00	60.00	201.722.92
2012	$27.832.000	60.00	297.500.00	60.00	166.369.36
2011	$23.100.000	60.00	255.000.00	60.00	130.000.00
2010	$20.875.000	60.00	239.148.00	60.00	108.761.38
2009	$20.425.000	60.00	234.000.00	60.00	106.420.14
2008	$13.954.000	60.00	170.915.58	30.20	122.475.47
2007	$13.367.000	60.00	163.555.57	30.20	117.661.05
2006	$12.622.000	60.00	154.443.41	30.20	111.105.81
2005	$12.078.000	60.00	147.792.74	30.20	106.298.95
2004	$11.497.000	60.00	140.688.00	30.20	101.188.91

7.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL:

No aplica.

7.4 OTROS:

No aplica.

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor comercial del inmueble objeto de avaluo, en particular del lote de terreno, se aplico el metodo de comparacion o de mercado, regalmentado por la resolucion 620 de 2008 IGAC, la cual cita en su articulo 1º.

"Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transaccione recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo."

8.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinacion del valor de la costruccion se utiliza el metodo de costo de reposición reglamentado en la resolución 620 de 2008 IGAC, el cual consiste en:

"Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restandole la depreciación acumulada."

Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

1953

8.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1 VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor de terreno del predio al año 2006, se procede a realizar la busqueda de mercado de la epoca, teniendo como base principal los archivos historicos de la UAECD, con el fin de compilar las ofertas de predios comparables por area, uso, ubicación y norma.

Asi las cosas, en el archivo historico de la UAECD no se encontró ofertas especificamente para el año 2006, sin embargo, el sector Andalucia II, fue objeto de actualización en el año 2003, por lo tanto, se toma como base las memorias de la Actualización vigencia 2003 que fue aprobada bajo Resolución 2002-1544944 del 31/12/2002, esto nos indica que las ofertas incorporadas en las memorias de la actualización corresponden a los valores vigentes del año 2002.

De acuerdo con lo anetrior, se encontraron 4 ofertas de mercado ubicadas en el sector de Andalucia II y Jose Antonio Galan, las cuales se mencionan a continuacion:

OFERTAS EN VENTA SECTORES BOSA AÑO 2003											
COD SECTOR	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m^2	VALOR TERRENO m^2	AREA CONST. m^2	VALOR CONST. m^2
0045534006	AAA0051WOJH	KR 80A 58G 10 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60	**$ 176.500**	123	$ 170.000
0045530715	AAA0051UEHY	KR 78C 59 03 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 30.000.000	0,00%	$ 30.000.000	72	**$ 178.667**	142,8	$ 120.000
0045692310	AAA0053HLNN	KR 82 BIS A 58C 16 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78	**$ 196.385**	214,9	$ 180.000
0045694011	AAA0053HZYX	KR 85A 58H 10 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78	**$ 171.077**	209,20	$ 180.000

Las cuatro ofertas tienen caracteristicas similares al predio en estudio, en cuanto a áreas de terreno, ubicación , estrato, uso entre otras, para el año 2002, el promedio me arroja un valor de m2 de terreno de $180.657 con un coeficiente de variación de 6.41% (ver tabla).

Tomando como base el valor promedio de m2 de terreno de $180.657, se procede a indexar el valor al 2006, aplicando los Indices de IVIUR (Indice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural), los cuales anualmente son aprobados mediante Decreto Distrital para incrementar los avalúos catastrales de los predios que no fueron actualizados, como se muestra en la siguiente tabla:

VALOR MERCADO 2002	**$ 181.000**
VALOR PROPUESTO 2003	**$ 192.204**
VALOR PROPUESTO 2004	**$ 187.883**
VALOR PROPUESTO 2005	**$ 197.371**
VALOR PROPUESTO 2006	**$ 206.252**
VALOR ADOPTADO 2006	**$ 206.000**

Así las cosas, se determina un valor de m2 de terreno para el 2006 de $ 206.000

Por esta razon, para la determinacion a 2006, se halla el valor para la vigencia de actualizacion y se incremento por IVIUR hasta 2006, dando como resultado un valor por metro cuadrado de terreno de $206.000.

9.2 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción.

1952
1954

D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados de conservacion 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini.

En el caso que nos concierne, la UAECD en el marco de los procesos de actualizacion catastral, elaboro un estudio de tipologias constructivas, con la finalidad de realizar costeos de edificaciones de acuerdo con area construidas, numero de pisos, estructura, acabados principales y usos, el cual se consolido por primera vez para el año 2011.

Por tanto, se halla el valor de reposición a 2006 con base en las tipologias de la unidad elaboradas para la vigencia 2011, depreciadas de acuerdo con el indice de costos de la construccion de vivienda (ICCV), establecido por el DANE.En el caso que nos concierne, se halla el valor de reposición a 2006 con base en las tipologias de la unidad y se deprecia el valor de acuerdo con la edad de la edificacion a la fecha, en este caso 7 años.

TIPOLOGIAS 2011			Depreciacion por ICCV Indice de costos de la construccion de vivivenda DANE					
Tipologias constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2010 (1,77%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2009 (-1,12%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2008 (5,29%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2007 (4,23%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2006 (6,64%)	Valor m2 de construcción adoptado 2006
122121	$ 437.772,32	Vivienda estrato 2, estructura en mamposteria, sin pañete ni pintura, con cubierta en placa, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 430.158,52	$ 434.976,29	$ 413.122,13	$ 396.356,26	$ 371.676,92	$ 372.000,00

VALOR DEL M² DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN FITTO Y CORVINI									
NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN 2006 ($/M²)	VALOR DEPRECIADO ($/M²)	VALOR ADOPTADO 2006 ($/M²)
KR 78 BIS B 58186 SUR	30,2	7	100	7%	2	6%	$ 372.000	$ 348.997	$ 349.000

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicional a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

- El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- El ejercicio valuatorio es elaborado para el año 2006 según indicacion expresa del solicitante.
- Aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y características físicas, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.
- Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector Andalucia II de Bosa, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo.
- La estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.
- Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo, la disponibilidad de transporte público, la cual permite conectividad con el resto de la ciudad.

- La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo, como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

- Las características particulares del predio objeto de avalúo como áreas de terreno y construcción, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

- Las condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

- El estado de conservación de la edificación levantada sobre el lote de terreno objeto de estudio, al igual que sus acabados y diseño de la construcción para el año 2006.

- El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el decreto 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, 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.

- El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 78 BIS B 58I 86 SUR CHIP: AAA0051WUPP

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	M²	60,00	$ 206,000	$ 12,360,000
Construcción	M²	30,20	$ 349,000	$ 10,539,800
AVALÚO TOTAL				**$ 22,899,800**

SON: VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE

OBSERVACIONES: El presente avalúo se realiza para el año 2006 de acuerdo con la solicitud expresa del juzgado, radicado mediante oficio 2022ER43243 del 28/11/2022 y radiación 2022-1118791 del 01/12/2022

FECHA: 06 de febrero de 2023.

Elaboró:

CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
Profesional Avaluador
R.A.A. No. AVAL-79656882

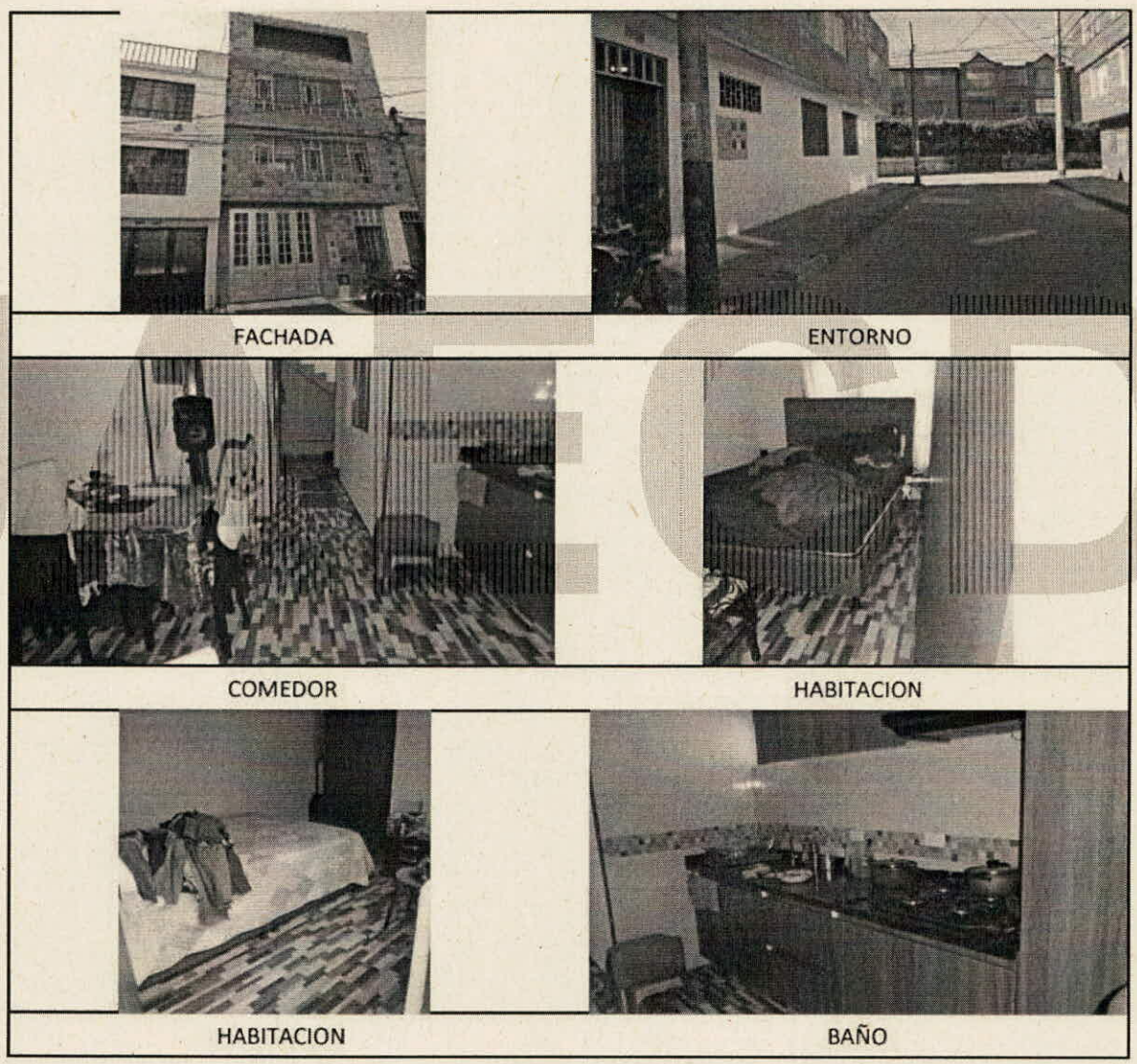
Vo. Bo. Profesional control de calidad: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
R.A.A. No. AVAL-52772105

ANEXOS

1. Registro fotográfico
2. Estudio de mercado
3. Presupuesto de construcción
4. Certificado de vigencia Registro Abierto de Avaluadores

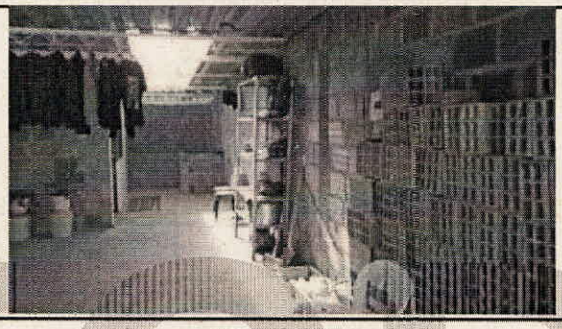
UAECD

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1118791	Nomenclatura: KR 78 BIS B 58I 86 SUR	
Código Sector: 0045534505	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3003	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: No aplica.

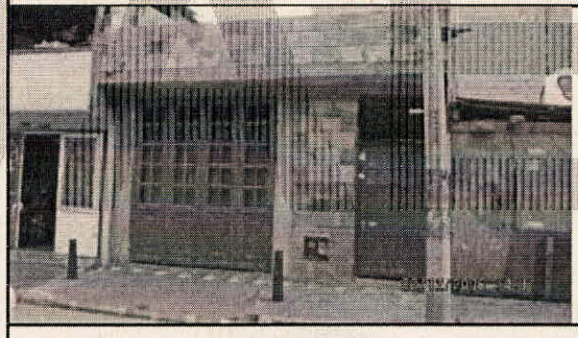


ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1118791	Nomenclatura: KR 78 BIS B 58I 86 SUR	
Código Sector: 0045534505	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3003	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: No aplica.

BAÑO



ULTIMO NIVEL



FACHADA 2006

HABITACION

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023-3003
2022-1118791

ANEXO No. 3 ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INCIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍA
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	KR 80A 58G 10 SUR (Antigua) KR 78C 58L 10 SUR (Actual)	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60,00	$ 176.500	123,00	$ 170.000	$ 20.910.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – MYRIAM TRIVIÑO	5759787	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 10 METROS DE FONDO, , TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS ENCHAPADOS, ESTUCO Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN BALDOSA.	
2	CASA	KR 78C 59 03 SUR (Antigua) KR 77L BIS A 59 03 SUR (Actual)	$ 30.000.000	00,00%	$ 30.000.000	72,00	$ 178.667	142,80	$ 120.000	$ 17.136.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – JUAN HERNANDEZ	7765920	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 12 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	
3	CASA	KR 82 BIS A 58C 16 SUR (Antigua) KR 78L 58I 22 SUR (Actual)	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78,00	$ 196.385	214,90	$ 180.000	$ 38.682.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – DAVIVIENDA	3383838	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023-3003
2022-1118791

4	CASA	KR 85A 58H 10 SUR	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78,00	$ 171.077	209,20	$ 180.000	$ 37.656.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – LUIS FERNANDO CUADROS	2815894	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

UAECD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

TIPOLOGIAS 2011			Depreciación por ICCV Índice de costos de la construcción de vivienda DANE					
Tipologías constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Valor m2 de construcción a 2010	Valor m2 de construcción a 2009	Valor m2 de construcción a 2008	Valor m2 de construcción a 2007	Valor m2 de construcción a 2006	Valor m2 de construcción adoptado 2006
121112	$ 391.342,98	Vivienda estrato 2, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta teja, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 384.536,68	$ 388.843,49	$ 369.307,14	$ 354.319,43	$ 332.257,53	$ 332.000,00
131121	$ 609.001,44	Vivienda estrato3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta en placa, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 598.409,59	$ 605.111,78	$ 574.709,64	$ 551.386,01	$ 517.053,65	$ 517.000,00
131112	$ 481.126,05	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería con entrepiso en placa maciza, sin pañete ni pintura, cubierta en teja asbesto cemento, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 472.758,23	$ 478.053,12	$ 454.034,69	$ 435.608,45	$ 408.485,04	$ 408.000,00

131222	$ 467.072,68	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, pañete y pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 458.949,28	$ 464.089,51	$ 440.772,64	$ 422.884,62	$ 396.553,47	$ 397.000,00
131122	$ 429.454,28	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 421.985,14	$ 426.711,37	$ 405.272,46	$ 388.825,15	$ 364.614,74	$ 365.000,00

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO A. AVALUADOR

UAECD

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO B. PROFESIONAL CONTROL DE CALIDAD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

1960

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | UAECD Catastro Bogotá

1961

Doctor
HERMAN TRUJILLO GARCIA
JUEZ
JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10 14-33 PISO 4
j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.
Código postal: 111321

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 28-03-2023 11:54:30
Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE13207 O 1 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: Sd:767 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/BAR
DESTINO: JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C// HERMAN TI
ASUNTO: RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACIÓN DE AVALÚO COME
OBS: AVALUO 2023-3003 ELABORO CAMILO MUNAR

JUZGADO 49 CIVIL CTO.
MAR 31 '23 AM 11:34

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Solicitud Avalúo Comercial - Proceso 11001310303820060069400
PROC-2006-694

Respetado Doctor Trujillo:

En atención al asunto de referencia, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, de manera atenta, remite avalúo comercial relacionado a continuación:

N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
2022-3003	1118791	KR 78 BIS B 58I 86 SUR	2022ER43243

Cordialmente

Firmado digitalmente por LUZ STELLA BARON CALDERON

N CALDERON
Subgerente de Información Económica

Elaboró: MARIA OTILIA ADAN BARRETO
Revisó: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
Anexo: 1 Carpeta

1962

2023-3001
Radicación 2022-1118776

DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 78 BIS A 58I 15 SUR

UAECD
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE: Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá.

1.2 RADICACIÓN: 2022-1118776 del 01 de diciembre de 2022, 2022ER42757

1.3 TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial (terreno y construcción) para el año 2006, para tramite proceso de pertenencia.

1.4 TIPO DE INMUEBLE: CASA

1.5 CHIP: AAA0051WWJH

1.6 CÉDULA CATASTRAL: BS D17 5 31

1.7 SECTOR CATASTRAL: 004553 ANDALUCIA II

1.8 DESTINO ECONÓMICO: RESIDENCIAL

1.9 FECHA VISITA: 22 de diciembre de 2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO: ALFONSO CRUZ MONTAÑA

2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: 4700 del 31 de diciembre de 1990, otorgada por la Notaria 38 de Bogotá. Loteo (datos verificados en el VUR y corresponden al año 2006).

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40059802

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

El predio tiene limitaciones al dominio estipuladas en el Certificado de Tradición y Libertad:

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 20-04-2004 Radicación: 2004-27376, Doc: OFICIO 0714 del 2004-02-17 00:00:00 JUZGADO 19 DE FAMILIA de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO RAF 019 2003-0037 REF ORDINARIO NULIDAD

1963

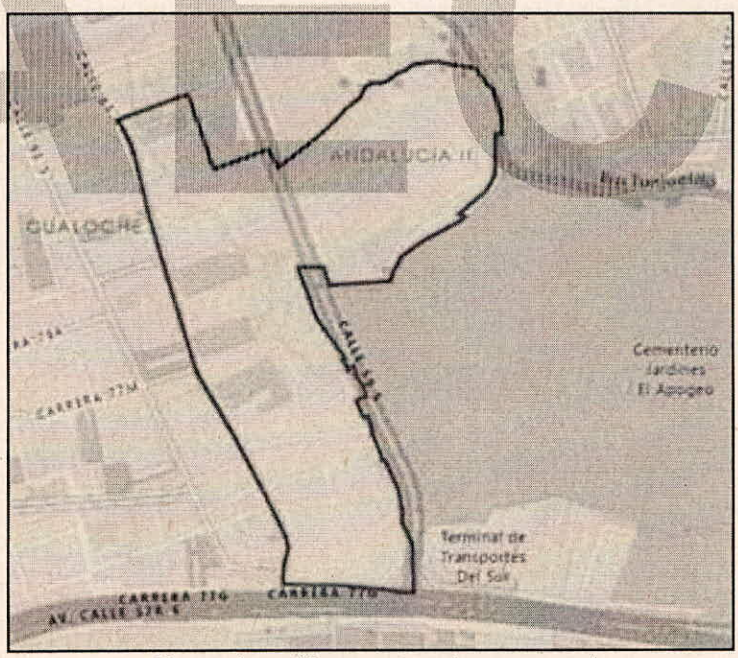
ABSOLUTA DE LA PARTICION REALIZADA EN SUCESION DE (DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO)

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-06-2007 Radicación: 2007-59964, Doc: OFICIO 1313 del 2007-06-05 00:00:00 JUZGADO 38 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA VIS N. 11001310303820060069 4 (DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA)

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Manzana Catastral UAECD
ÁREAS	Base de datos SIIC UAECD
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Base de datos UAECD
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

4.1 DELIMITACIÓN:

El sector catastral Andalucía II (004553), se ubica en la localidad 7 Bosa de la ciudad de Bogotá D.C., limita con:

- Por el norte: Carrera 78 H (KR 78 H), sector catastral Bosa (004522) y las carreras 78D y 78C Bis , sector catastral José Antonio Galán (004569).
- Por el sur: Calle 57R Sur (Autopista Sur), sector catastral La Estancia (002418)
- Por el oriente: La Calle 59 Sur, sector catastral Cementerio Jardines del Apogeo (004529) y la Calle 58G Sur, sector catastral La Cecilia (004532).
- Por el occidente: Calle 63 Sur, sector catastral Gualoche (004552).

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por la conformación de desarrollos urbanísticos de vivienda no propiedad horizontal (NPH), además de ser una zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte en el sector. La zona comercial se ubica sobre la AC 57R Sur y la Calle 59 Sur. Presencia de dotacionales en sus alrededores como el Cementerio del Apogeo, el Terminal de transporte del Sur, el Portal Sur de Transmilenio. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción y urbanización, con edificaciones de diferentes tipologías y con alturas de 1, 2, 3 y hasta 4 pisos de altura.

4.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector presenta una dinámica edificadora media debido a que se encuentran algunos lotes en el sector que se están desarrollando, el desarrollo principalmente se presenta por remodelación o demolición de las construcciones existentes y algunos proyectos de vivienda.

4.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

1964

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral ANDALUCIA II se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

4.5 VÍAS DE ACCESO:

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad. Las principales vías de acceso son la Avenida Calle 57 R Sur (Autopista Sur) y Avenida Carrera 80 (Avenida Agoberto Mejia) la Calle 59 Sur (Avenida Bosa), vías por las cuales circula el transporte público de acceso al sector y salida a los alrededores.

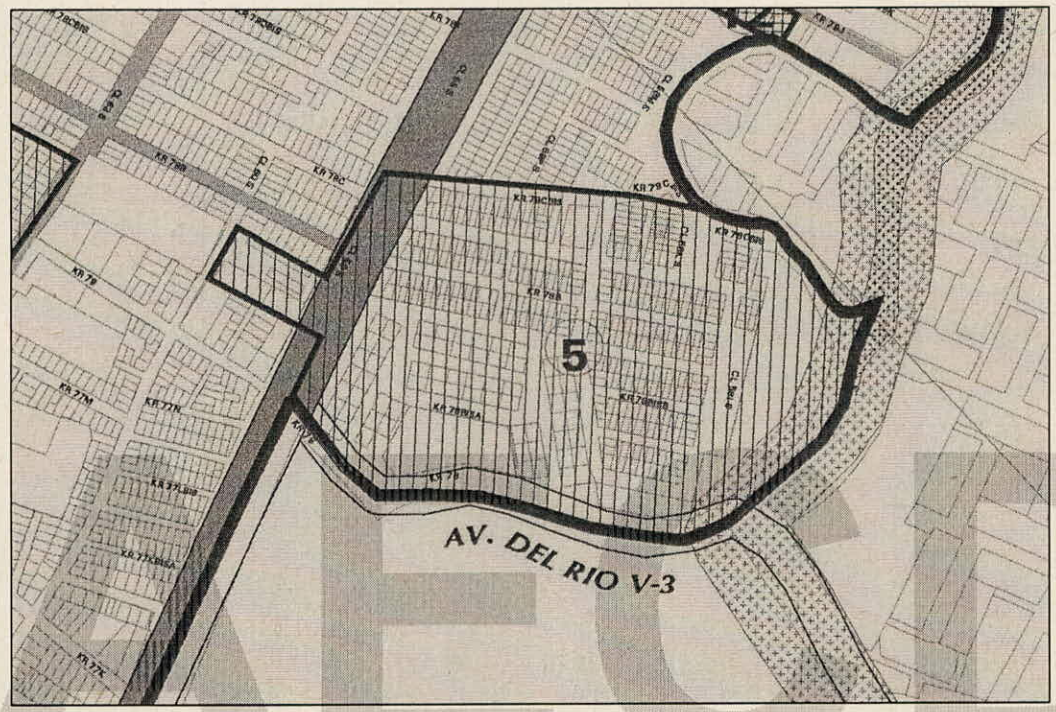
4.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

El sector dispone de 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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Para el año 2006, la normatividad vigente corresponde a lo determinado en el Decreto 190 del 2004 compilación POT, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 313 del 6 de septiembre 2005 - UPZ 85 Bosa Central – Resolucion 080 de 1990
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación Urbanística - Resolución 080 del 23/02/1990
MODALIDAD	
SECTOR NORMATIVO	5
SUBSECTOR DE USO	Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	Único
ALTURA MÁXIMA	3 pisos como máximo (Art 11, numeral b, Resolución 080/90).
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).
AISLAMIENTO LATERAL	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).



Fuente: Plano de usos UPZ 85 Bosa Central

5.1 USOS PRINCIPALES:

Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2 USOS COMPLEMENTARIOS:
Comercio tipo A, grupo 1, 2A y 2B, Comercio tipo A grupo 3, Institucional grupos 1, 2 y 3, recreativos grupos 1 y 2, Industrial artesanal.

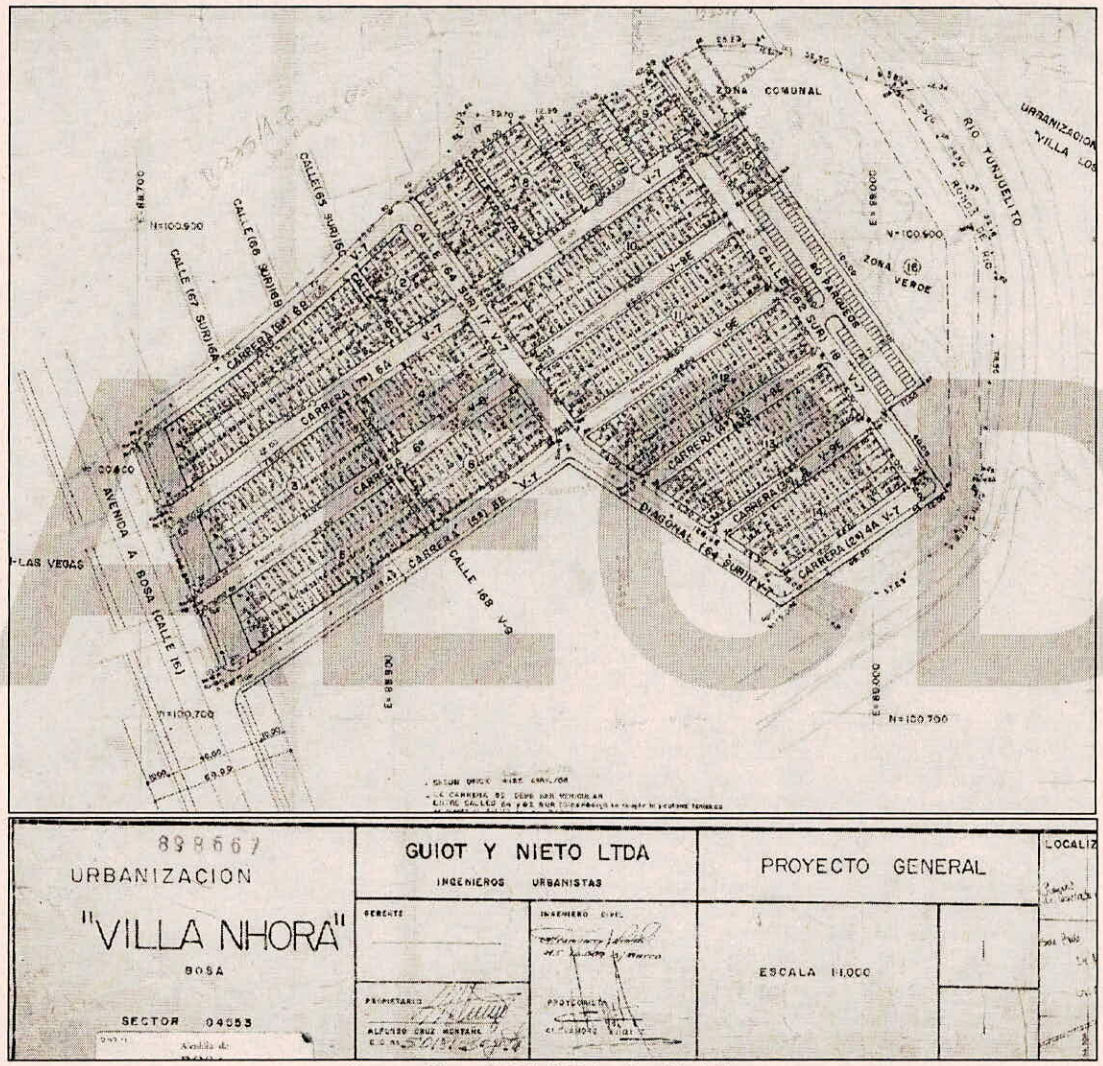
5.3 USOS RESTRINGIDOS:

Industria grupo 1, Comercio Tipo B.

5.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

1962
1965

El predio se encuentra legalizado dentro del desarrollo urbanístico Villa Nhora, incorporado en el plano B333/1, Resolución 080 de 1990.

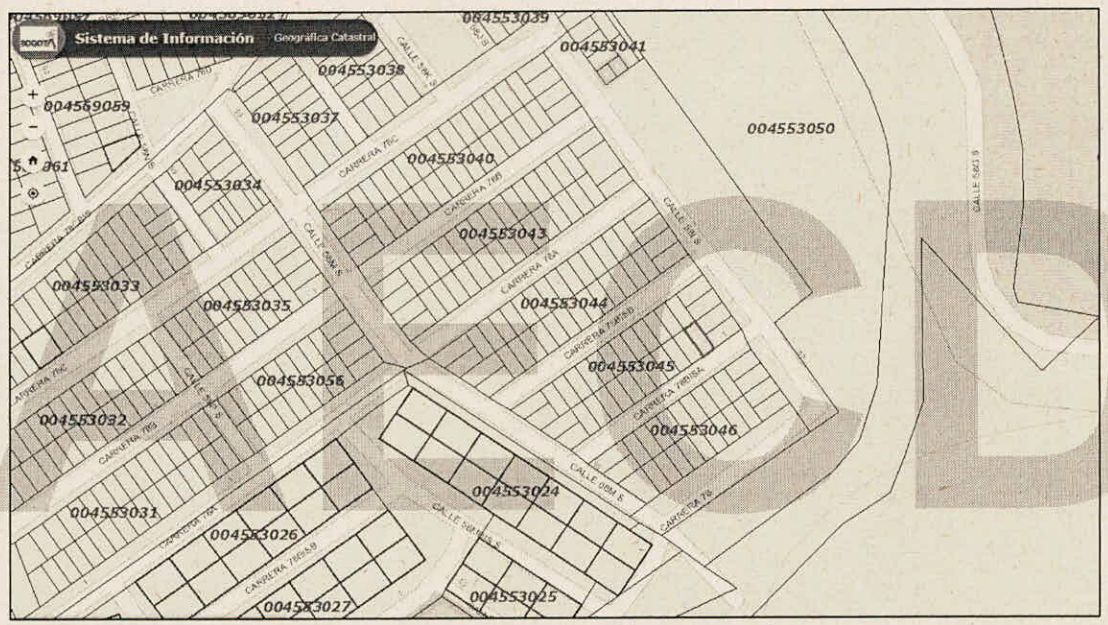


Fuente: Plano B333/1 Urbanización Nhora

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 UBICACIÓN:

El predio se localiza en el sector catastral Andalucía II de la localidad de Bosa y posee frente sobre la KR 78 Bis A, es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la CL 58I Bis sur y CL 58M sur, vía vehicular y corresponde a una casa de un1 (1) piso de altura.

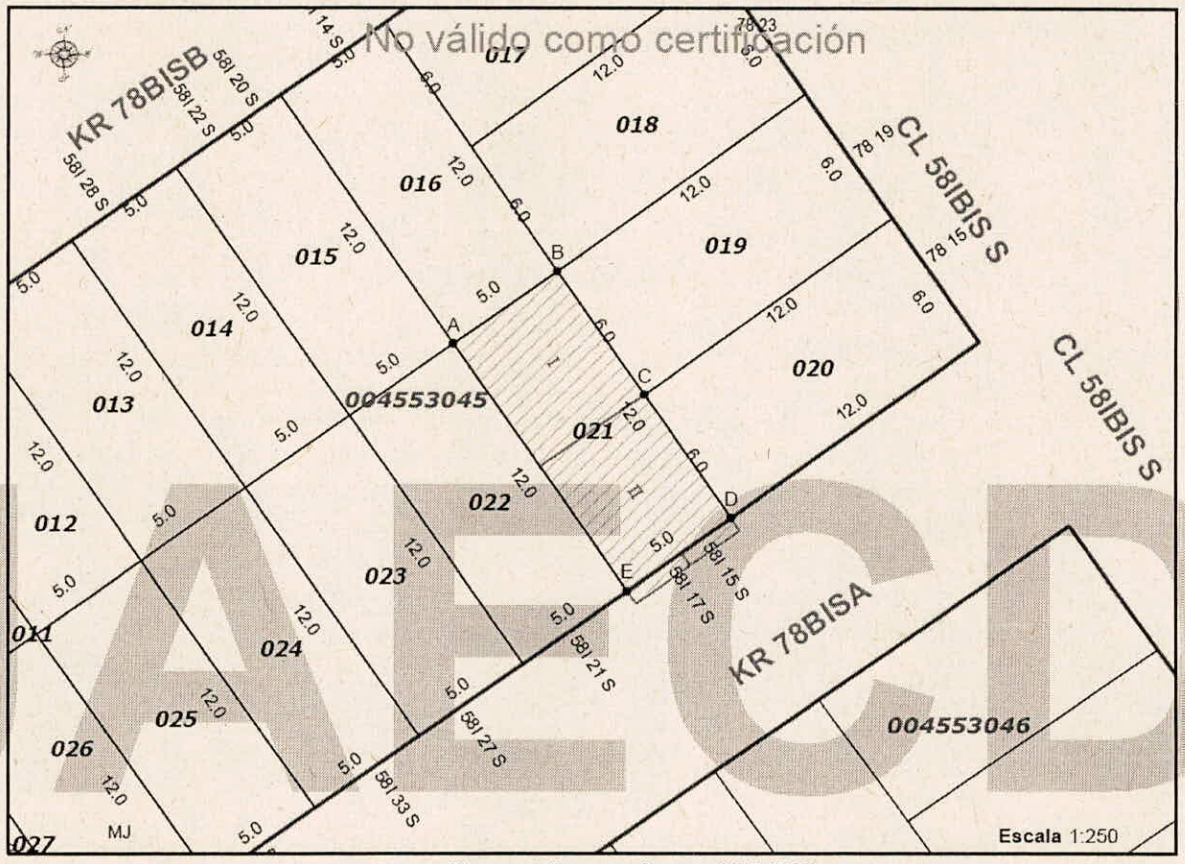


Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.2 LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son:

- Norte: 12,00 m, con los predios 19 y 20 de la misma manzana catastral, identificados con nomenclatura CL 58I Bis Sur 78-19 y CL 58I Bis Sur 78-15.
- Sur: 12,00 m, con el predio 22 de la misma manzana catastral identificado con nomenclatura KR 78 Bis A 58I – 21 Sur.
- Oriente: 5,00 m, con la KR 78 Bis A.
- Occidente: 5,00 m, con el predio 16 de la misma manzana catastral identificado con nomenclatura KR 78 Bis B 58I – 14 Sur.

1964
1966



Fuente: Manzana Catastral UAECD

6.3 TOPOGRAFÍA:

El predio presenta topografía plana, el sector en general es de topografía plana con pendiente menor al 7%

6.4 FORMA GEOMÉTRICA: Regular.

6.5 FRENTE: 5,00 m, sobre la KR 78 Bis A.

6.6 FONDO: 12,00 m, en promedio.

6.7 ÁREA DE TERRENO: 60,00 m2.

6.8 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio objeto de avalúo cuenta con servicios básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) y complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público), que disponen los predios del sector.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1 DESCRIPCIÓN:

Para el año 2006 la casa era de un (1) piso de altura, con frente sobre la KR 78 BIS A, destinada al uso residencial. Es una construcción levantada aproximadamente en el año 1991 y una edad aproximada de 15 al año 2006, constatada con la persona que atendió la visita y verificada con el SIIC, la cual al año 2023 todavía se encuentra edificada y tiene 2 pisos.

Se describe la construcción de 1 piso a continuación teniendo en cuenta la información histórica y lo verificado en la visita técnica:

	ESTRUCTURA
CIMENTACION	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Concreto columnas y vigas
CUBIERTA	Teja de fibrocemento y zinc
	ACABADOS
FACHADA	Muros con pañete y pintura primer piso, ladrillo a la vista segundo piso
MUROS	Muros ladrillo a la vista, sin pañete.
DESCRIPCIÓN DE PISOS	Cemento afinado
CIELO RASO	No Aplica
COCINA	De tamaño pequeña, muros y pisos sin enchape, mesón en concreto.
BAÑO	De tamaño pequeño, tres servicios (sanitarios y lavamanos), muros y pisos sin enchape.

PUERTAS INTERNAS	Puertas interiores en madera burda
PUERTAS EXTERNAS	Puertas exteriores en lamina metalica
VENTANERIA	Ventanas con marco metalico y vidrio traslucido
ENTREPISO	Placa concreto
CONSERVACION	Buena
DISTRIBUCION	**Primer Piso:** Sala comedor, cocina, dos habitaciones y baño. (Informacion tomada del Sistema Integrado de Informacion Catastral para 2006)
EDAD (Vetustez)	15 años, aproximadamente.(calculada al año 2006)

Hoy día, se trata de una construcción de dos pisos, uso residencial, primer piso, compuesto por dos habitaciones, sala y comedor, baño y cocina, con acabados y segundo piso dos habitaciones y un baño en obra gris.

7.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
Casa 1 piso	15	60	60

Información incorporada en el SIIC de la UAECD, donde se evidencia que se incorporo la construcción a partir del año 2008, lo que significa que el segundo piso fue edificado en el año 2007, razón por la cual solo se avalúo el primer piso para el año 2006.

Vigencia	Valor Avaluo	Area Terreno	Valor M2 Terreno	Area Construida	Valor m2 Construccion
2019	$72.133.000	60.00	780.000.00	93.00	272.400.00
2018	$77.548.000	60.00	900.000.00	93.00	253.200.00
2017	$64.005.000	60.00	$40.000.00	93.00	146.291.17
2016	$54.250.000	60.00	770.000.00	93.00	86.556.17
2015	$55.948.000	60.00	675.000.00	93.00	166.109.39
2014	$47.497.000	60.00	525.000.00	93.00	172.008.21
2013	$38.290.000	60.00	375.000.00	93.00	169.788.64
2012	$26.615.000	60.00	297.500.00	93.00	94.250.00
2011	$21.950.000	60.00	255.000.00	93.00	71.500.00
2010	$19.638.000	60.00	239.148.00	93.00	56.874.11
2009	$19.215.000	60.00	234.000.00	93.00	55.649.81
2008	$17.225.000	60.00	170.915.57	60.00	116.170.57
2007	$16.483.000	60.00	163.555.57	60.00	111.168.01
2006	$15.565.000	60.00	154.443.41	60.00	104.974.51
2005	$14.895.000	60.00	147.792.74	60.00	100.454.08

7.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica.

7.4 OTROS: No aplica.

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor comercial del inmueble objeto de avaluo, en particular del lote de terreno, se aplico el metodo de comparacion o de mercado, regalmentado por la resolucion 620 de 2008 IGAC, la cual cita en su articulo 1º.

"Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transaccione recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo."

8.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinacion del valor de la costruccion se utiliza el metodo de costo de reposición reglamentado en la resolución 620 de 2008 IGAC, el cual consiste en:

"Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restandole la depreciación acumulada."

Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica

1968

9. AVALÚO

9.1 VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor de terreno del predio al año 2006, se procede a realizar la busqueda de mercado de la epoca, teniendo como base principal los archivos historicos de la UAECD, con el fin de compilar las ofertas de predios comparables por area, uso, ubicación y norma.

Asi las cosas, en el archivo historico de la UAECD no se encontró ofertas especificamente para el año 2006, sin embargo, el sector Andalucia II, fue objeto de actualización en el año 2003, por lo tanto, se toma como base las memorias de la Actualización vigencia 2003 que fue aprobada bajo Resolución 2002-1544944 del 31/12/2002, esto nos indica que las ofertas incorporadas en las memorias de la actualización corresponden a los valores vigentes del año 2002.

De acuerdo con lo anetrior, se encontraron 4 ofertas de mercado ubicadas en el sector de Andalucia II y Jose Antonio Galan, las cuales se mencionan a continuacion:

OFERTAS EN VENTA SECTORES BOSA AÑO 2003											
COD SECTOR	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m^2	VALOR TERRENO m^2	AREA CONST. m^2	VALOR CONST. m^2
0045534006	AAA0051WOJH	KR 80A 58G 10 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60	**$ 176.500**	123	$ 170.000
0045530715	AAA0051UEHY	KR 78C 59 03 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 30.000.000	0,00%	$ 30.000.000	72	**$ 178.667**	142,8	$ 120.000
0045692310	AAA0053HLNN	KR 82 BIS A 58C 16 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78	**$ 196.385**	214,9	$ 180.000
0045694011	AAA0053HZYX	KR 85A 58H 10 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78	**$ 171.077**	209,20	$ 180.000

Las cuatro ofertas tienen caracteristicas similares al predio en estudio, en cuanto a áreas de terreno, ubicación , estrato, uso entre otras, para el año 2002, el promedio me arroja un valor de m2 de terreno de $180.657 con un coeficiente de variación de 6.41% (ver tabla).

Tomando como base el valor promedio de m2 de terreno de $180.657, se procede a indexar el valor al 2006, aplicando los Indices de IVIUR (Indice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural), los cuales anualmente son aprobados mediante Decreto Distrital para incrementar los avalúos catastrales de los predios que no fueron actualizados, como se muestra en la siguiente tabla:

VALOR MERCADO 2002	**$ 181.000**
VALOR PROPUESTO 2003	**$ 192.204**
VALOR PROPUESTO 2004	**$ 187.883**
VALOR PROPUESTO 2005	**$ 197.371**
VALOR PROPUESTO 2006	**$ 206.252**
VALOR ADOPTADO 2006	**$ 206.000**

Así las cosas, se determina un valor de m2 de terreno para el 2006 de $ 206.000

Por esta razon, para la determinacion a 2006, se halla el valor para la vigencia de actualizacion y se incremento por IVIUR hasta 2006, dando como resultado un valor por metro cuadrado de terreno de $206.000.

9.2 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción.
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados de conservacion 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini.

En el caso que nos concierne, la UAECD en el marco de los procesos de actualizacion catastral, elaboro un estudio de tipologias constructivas, con la finalidad de realizar costeos de edificaciones de acuerdo con area construidas, numero de pisos, estructura, acabados principales y usos, el cual se consolido por primera vez para el año 2011.

Por tanto, se halla el valor de reposición a 2006 con base en las tipologias de la unidad elaboradas para la vigencia 2011, depreciadas de acuerdo con el indice de costos de la construccion de vivienda (ICCV), establecido por el DANE.

Hallado el valor de reposicion, se aplica la depreciacion de acuerdo con la edad de la edificacion para 2006, en este caso 15 años.

TIPOLOGIAS 2011			Depreciacion por ICCV Indice de costos de la construccion de vivivenda DANE					
Tipologias constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2010 (1,77%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2009 (-1,12%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2008 (5,29%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2007 (4,23%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2006 (6,64%)	Valor m2 de construcción adoptado 2006
121111	$ 437.183,40	Vivienda estrato 2, estructura en mamposteria, sin pañete ni pintura cubierta en teja, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 429.579,84	$ 434.391,13	$ 412.566,37	$ 395.823,06	$ 371.176,91	$ 371.000,00

VALOR DEL M² DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN FITTO Y CORVINI									
NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN 2006 ($/M²)	VALOR DEPRECIADO ($/M²)	VALOR ADOPTADO 2006 ($/M²)
KR 78 BIS A 58 15 SUR	60	15	70	21%	2	15%	$ 371.000	$ 314.582	$ 315.000

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicional a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

- El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- El ejercicio valuatorio es elaborado para el año 2006 según indicacion expresa del solicitante.
- Aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y características físicas, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.
- Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector Andalucia II de Bosa, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo.
- La estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.
- Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo, la disponibilidad de transporte público, la cual permite conectividad con el resto de la ciudad.

1968
1970

- La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo, como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

- Las características particulares del predio objeto de avalúo como áreas de terreno y construcción, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

- Las condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

- El estado de conservación de la edificación levantada sobre el lote de terreno objeto de estudio, al igual que sus acabados y diseño de la construcción, para el año 2006, el segundo piso se incorporo a la base catastral a partir del año 2008, razón la cual no se tuvo en cuenta para la vigencia 2006.

- El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el decreto 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, 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.

- El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

UAECD

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 78 BIS A 58I 15 SUR CHIP: AAA0051WWJH

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	M²	60,00	$ 206,000	$ 12,360,000
Construcción	M²	60,00	$ 315,000	$ 18,900,000
AVALÚO TOTAL				**$ 31,260,000**

SON: TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE

OBSERVACIONES: El presente avalúo se realiza para el año 2006 de acuerdo con la solicitud expresa del juzgado, radicado mediante oficio 2022ER41642 del 15/11/2022 y radiación 2022-1118776 del 01/12/2022

FECHA: 06 de febrero de 2023.

Elaboró:

CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
Profesional Avaluador
R.A.A. No. AVAL-79656882

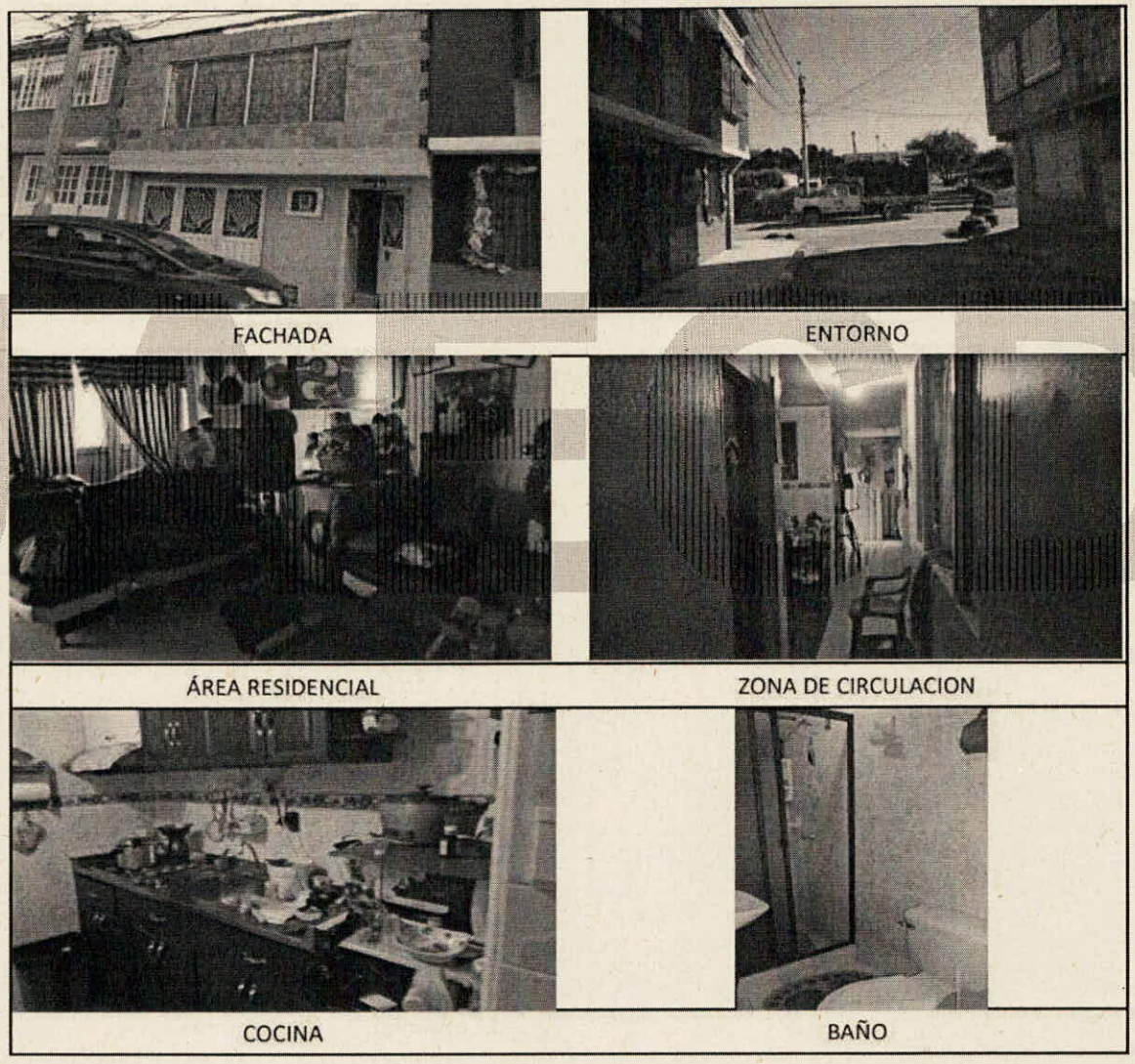
Vo. Bo. Profesional control de calidad: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
R.A.A. No. AVAL-52772105

ANEXOS

1. Registro fotográfico
2. Estudio de mercado
3. Presupuesto de construcción
4. Certificado de vigencia Registro Abierto de Avaluadores

UAECD

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1118776	Nomenclatura: KR 78 BIS A 58I 15 SUR	
Código Sector: 0045534521	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3001	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: No aplica.



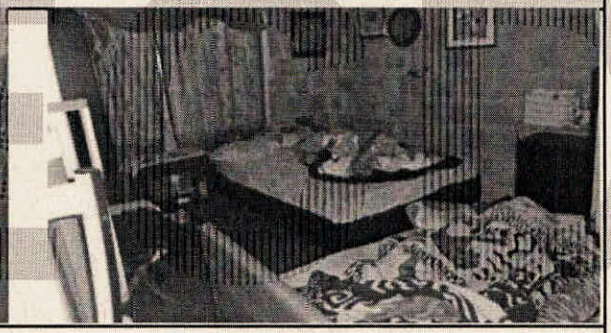
1972

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1118776	**Nomenclatura: KR 78 BIS A 58I 15 SUR**	
Código Sector: 0045534521	**Barrio: ANDALUCIA II**	**Fecha Visita: 22/12/2022**
Número Avalúo: 2023-3001	**Tipo Avalúo: COMERCIAL**	**RT: No aplica.**

HABITACION

SEGUNDO PISO

SEGUNDO PISO



HABITACION SEGUNDO PISO

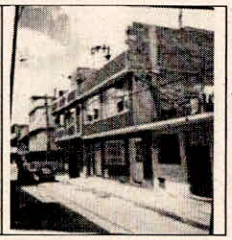
FACHADA 2007

Nota: El segundo piso se incorporo a la base catastral a partir del año 2008, edificado en el 2007, razón por la cual no se tuvo en cuenta para la vigencia 2006.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023-3001
Radicado 2022-1118776

ANEXO No. 3 ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INCIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍA
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	KR 80A 58G 10 SUR (Antigua) KR 78C 58L 10 SUR (Actual)	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60,00	$ 176.500	123,00	$ 170.000	$ 20.910.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – MYRIAM TRIVIÑO	5759787	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 10 METROS DE FONDO, , TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS ENCHAPADOS, ESTUCO Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN BALDOSA.	
2	CASA	KR 78C 59 03 SUR (Antigua) KR 77L BIS A 59 03 SUR (Actual)	$ 30.000.000	00,00%	$ 30.000.000	72,00	$ 178.667	142,80	$ 120.000	$ 17.136.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – JUAN HERNANDEZ	7765920	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 12 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	
3	CASA	KR 82 BIS A 58C 16 SUR (Antigua) KR 78L 58I 22 SUR (Actual)	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78,00	$ 196.385	214,90	$ 180.000	$ 38.682.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – DAVIVIENDA	3383838	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

4	CASA	KR 85A 58H 10 SUR	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78,00	$ 171.077	209,20	$ 180.000	$ 37.656.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – LUIS FERNANDO CUADROS	2815894	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

TIPOLOGIAS 2011			Depreciación por ICCV Índice de costos de la construcción de vivienda DANE					
Tipologías constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Valor m2 de construcción a 2010	Valor m2 de construcción a 2009	Valor m2 de construcción a 2008	Valor m2 de construcción a 2007	Valor m2 de construcción a 2006	Valor m2 de construcción adoptado 2006
121111	$ 437.183,40	Vivienda estrato 2, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta en teja, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 429.579,84	$ 434.391,13	$ 412.566,37	$ 395.823,06	$ 371.176,91	$ 371.000,00
121112	$ 391.342,98	Vivienda estrato 2, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta teja, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 384.536,68	$ 388.843,49	$ 369.307,14	$ 354.319,43	$ 332.257,53	$ 332.000,00

131121	$ 609.001,44	Vivienda estrato3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta en placa, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 598.409,59	$ 605.111,78	$ 574.709,64	$ 551.386,01	$ 517.053,65	$ 517.000,00
132213	$ 499.858,31	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería con entrepiso en placa maciza, sin pañete ni pintura, cubierta en teja asbesto cemento, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 491.164,70	$ 496.665,74	$ 471.712,17	$ 452.568,52	$ 424.389,09	$ 424.000,00
131222	$ 467.072,68	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, pañete y pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes	$ 458.949,28	$ 464.089,51	$ 440.772,64	$ 422.884,62	$ 396.553,47	$ 397.000,00

		en baño y cocina sencillos						
131122	$ 429.454,28	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 421.985,14	$ 426.711,37	$ 405.272,46	$ 388.825,15	$ 364.614,74	$ 365.000,00

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO A. AVALUADOR

UAECD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO B. PROFESIONAL CONTROL DE CALIDAD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | UAECD Catastro Bogotá

1976

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 28-03-2023 11:33:15
Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE13188 O 1 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: Sd:765 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/BAR
DESTINO: JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C/HERMAN TI
ASUNTO: RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACIÓN DE AVALÚO COME
OBS: AVALUO 2023-3001 ELABORO CAMILO MUNAR

Doctor
HERMAN TRUJILLO GARCIA
JUEZ
JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10 14-33 PISO 4
j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.
Código postal: 111321

JUZGADO 49 CIVIL CTO.
MAR 31 '23 AM 11:33

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Solicitud Avalúo Comercial - Proceso 11001310303820060069400
PROC-2006-694

Respetado Doctor Trujillo:

En atención al asunto de referencia, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, de manera atenta, remite avalúo comercial relacionado a continuación:

N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
2022-3001	2022- 1118776	KR 78 BIS A 58I 15 SUR	2022ER41642

Cordialmente

Firmado digitalmente por LUZ STELLA BARON CALDERON

LUZ STELLA BARON CALDERON
Subgerente de Información Económica

Elaboró: MARIA OTILIA ADAN BARRETO
Revisó: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
Anexo: 1 Carpeta

2023-3002
Radicación 2022-1118818

DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 78C 58I 23 SUR

UAECD
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE: Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá

1.2 RADICACIÓN: 2022-1118818 del 01 de diciembre de 2022, 2022ER43380

1.3 TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial (terreno y construcción) para el año 2006, para tramite proceso de pertenencia

1.4 TIPO DE INMUEBLE: CASA

1.5 CHIP: AAA0051WOBR

1.6 CÉDULA CATASTRAL: BS 17B 6A 2

1.7 SECTOR CATASTRAL: 004553 ANDALUCIA II

1.8 DESTINO ECONÓMICO: RESIDENCIAL

1.9 FECHA VISITA: 22 de diciembre de 2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO: ALFONSO CRUZ MONTAÑA

2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: 4700 DEL 31/12/1990 NOTARIA 38

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40059652

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

El predio tiene limitaciones al dominio estipuladas en el Certificado de Tradición y Libertad:

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 15-03-2004 Radicación: 2004-18562, Doc: OFICIO 0564 del 2004-02-19 00:00:00 JUZGADO 19 DE FAMILIA de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO (DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO)

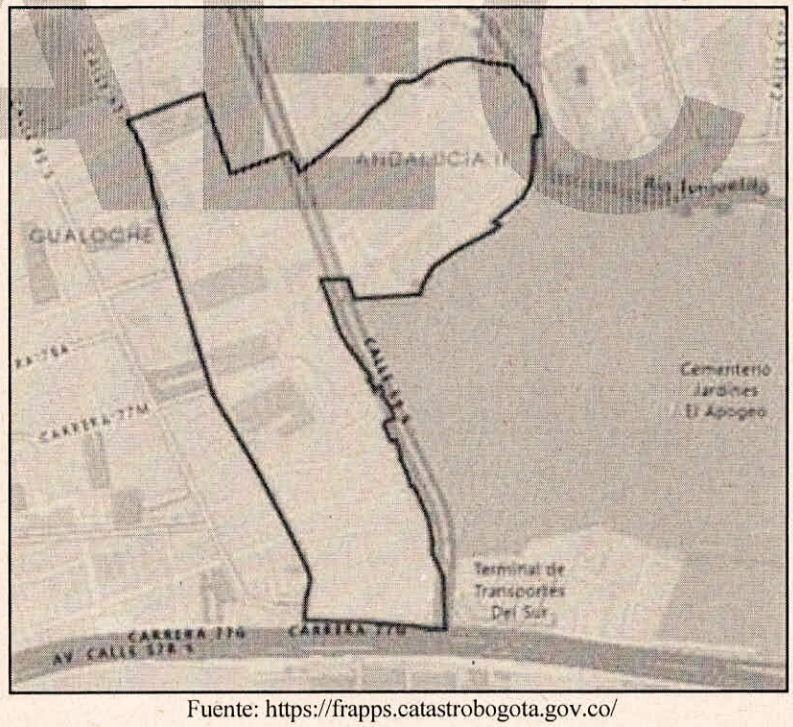
1978

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-06-2007 Radicación: 2007-59964, Doc: OFICIO 1313 del 2007-06-05 00:00:00 JUZGADO 38 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA VIS N. 11001310303820060069 4 (DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA)

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Manzana Catastral UAECD
ÁREAS	Base de datos SIIC UAECD
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Base de datos UAECD
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

4.1 DELIMITACIÓN:

El sector catastral Andalucía II (004553), se ubica en la localidad siete Bosa de Bogotá D.C. limita con:

- Por el norte: Carrera 78 H (KR 78 H), sector catastral Bosa (004522) y las carreras 78D y 78C Bis , sector catastral José Antonio Galán (004569).
- Por el sur: Calle 57R Sur (Autopista Sur), sector catastral La Estancia (002418)
- Por el oriente: La Calle 59 Sur, sector catastral Cementerio Jardines del Apogeo (004529) y la Calle 58G Sur, sector catastral La Cecilia (004532).
- Por el occidente: Calle 63 Sur, sector catastral Gualoche (004552).

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por la conformación de desarrollos urbanísticos de vivienda no propiedad horizontal (NPH), además de ser una zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte en el sector. La zona comercial se ubica sobre la AC 57R Sur y la Calle 59 Sur. Presencia de dotacionales en sus alrededores como el Cementerio del Apogeo, el Terminal de transporte del Sur, el Portal Sur de Transmilenio. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción y urbanización, con edificaciones de diferentes tipologías y con alturas de 1, 2, 3 y hasta 4 pisos de altura.

4.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: El sector presenta una dinámica edificadora media debido a que se encuentran pocos lotes en el sector que se están desarrollando, el desarrollo principalmente se presenta por remodelación o demolición de las construcciones existentes y algunos proyectos de vivienda.

4.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector catastral ANDALUCIA II se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

4.5 VÍAS DE ACCESO: Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad. Las principales vías de acceso son la Avenida Calle 57 R Sur (Autopista Sur) y Avenida Carrera 80 (Avenida Agoberto Mejia) la Calle 59 Sur (Avenida Bosa), vías por las cuales circula el transporte público de acceso al sector y salida a los alrededores.

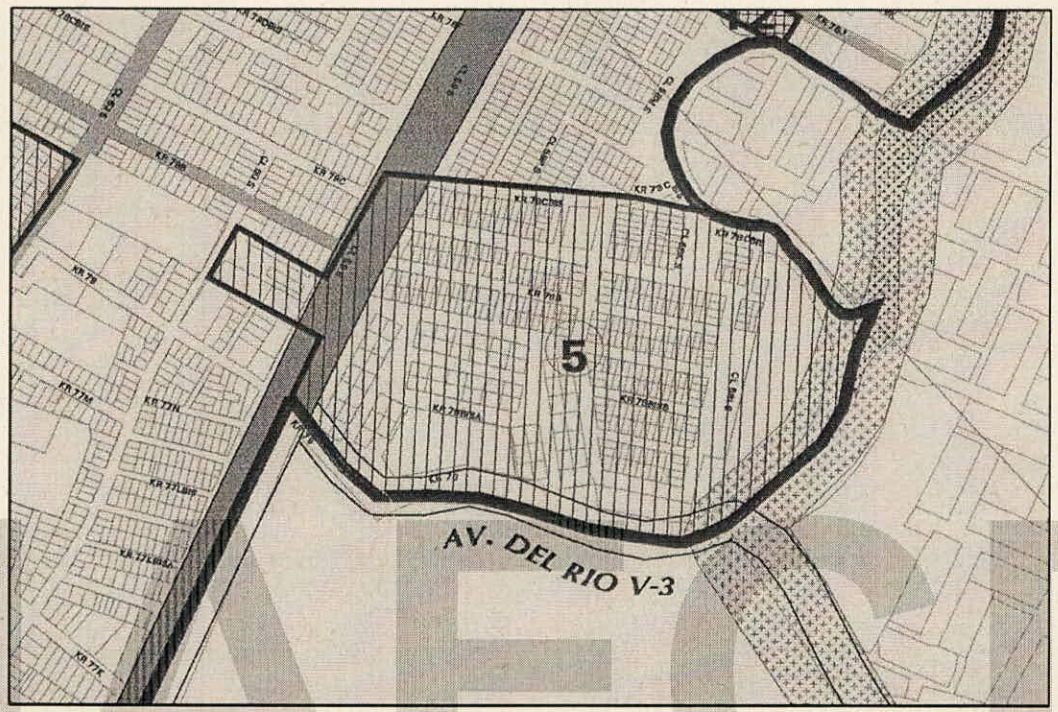
4.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

El sector dispone de 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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Para el año 2006, la normatividad vigente corresponde a lo determinado en el Decreto 190 del 2004 compilación POT, que para este predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 313 del 6 de septiembre 2005 - UPZ 85 Bosa Central – Resolucion 080 de 1990
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación Urbanística - Resolución 080 del 23/02/1990
MODALIDAD	
SECTOR NORMATIVO	5
SUBSECTOR DE USO	Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	Único
ALTURA MÁXIMA	3 pisos como máximo (Art 11, numeral b, Resolución 080/90).
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).
AISLAMIENTO LATERAL	No se exige (Art 11, numeral c, Resolución 080/90).



Fuente: Plano de usos UPZ 85 Bosa Central

5.1 USOS PRINCIPALES:

Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

5.2 USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio tipo A, grupo 1, 2A y 2B, Comercio tipo A grupo 3, Institucional grupos 1, 2 y 3, recreativos grupos 1 y 2, Industrial artesanal.

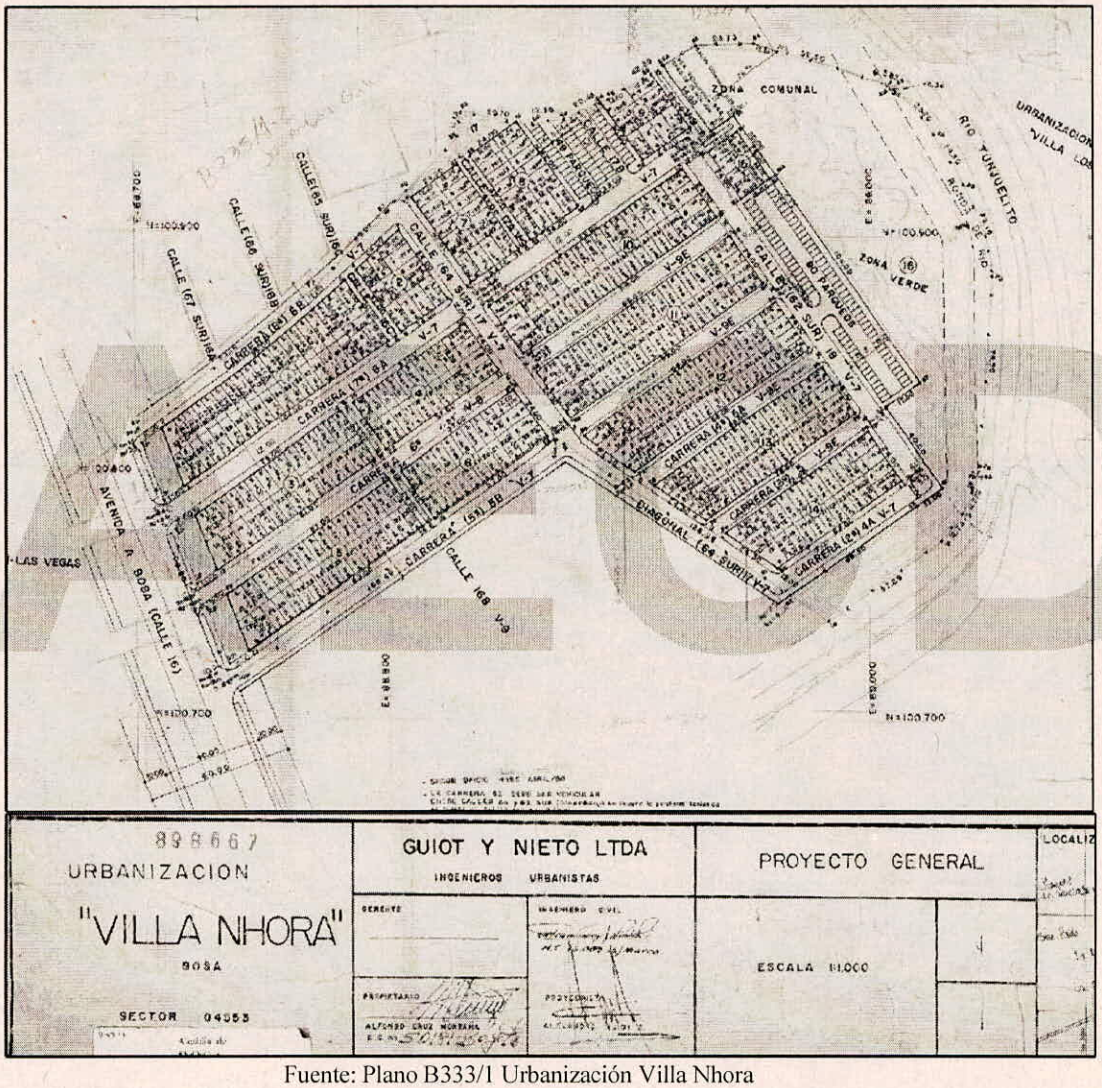
5.3 USOS RESTRINGIDOS:

Industria grupo 1, Comercio Tipo B.

4928
1980

5.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

El predio se encuentra legalizado dentro del desarrollo urbanístico Villa Nhora, incorporado en el plano B333/1.

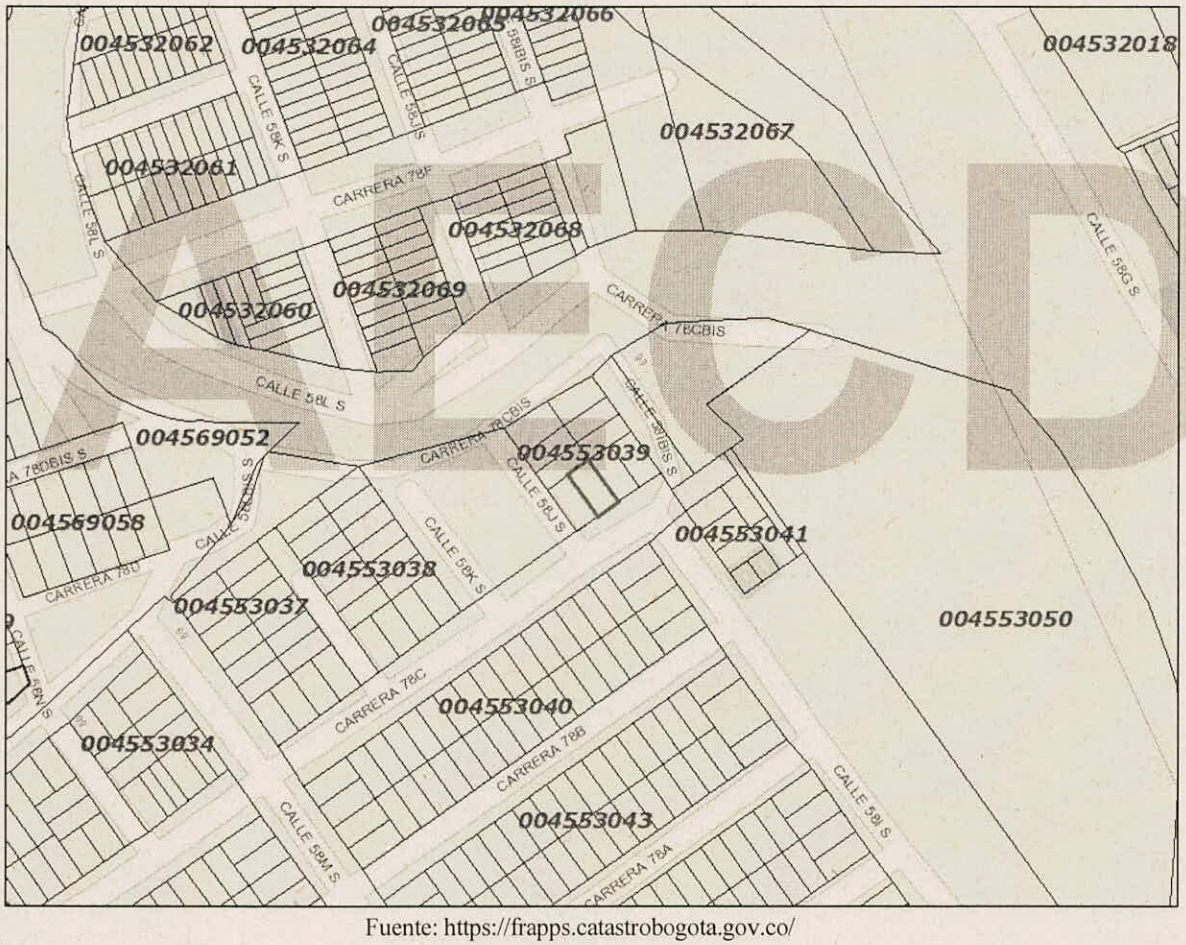


Fuente: Plano B333/1 Urbanización Villa Nhora

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 UBICACIÓN:

El predio se localiza en el sector catastral Andalucía II de la localidad de Bosa y posee frente sobre la KR 78 C, es de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la CL 58I Bis sur y CL 58J sur, vía vehicular y corresponde a una casa de dos (2) pisos de altura.

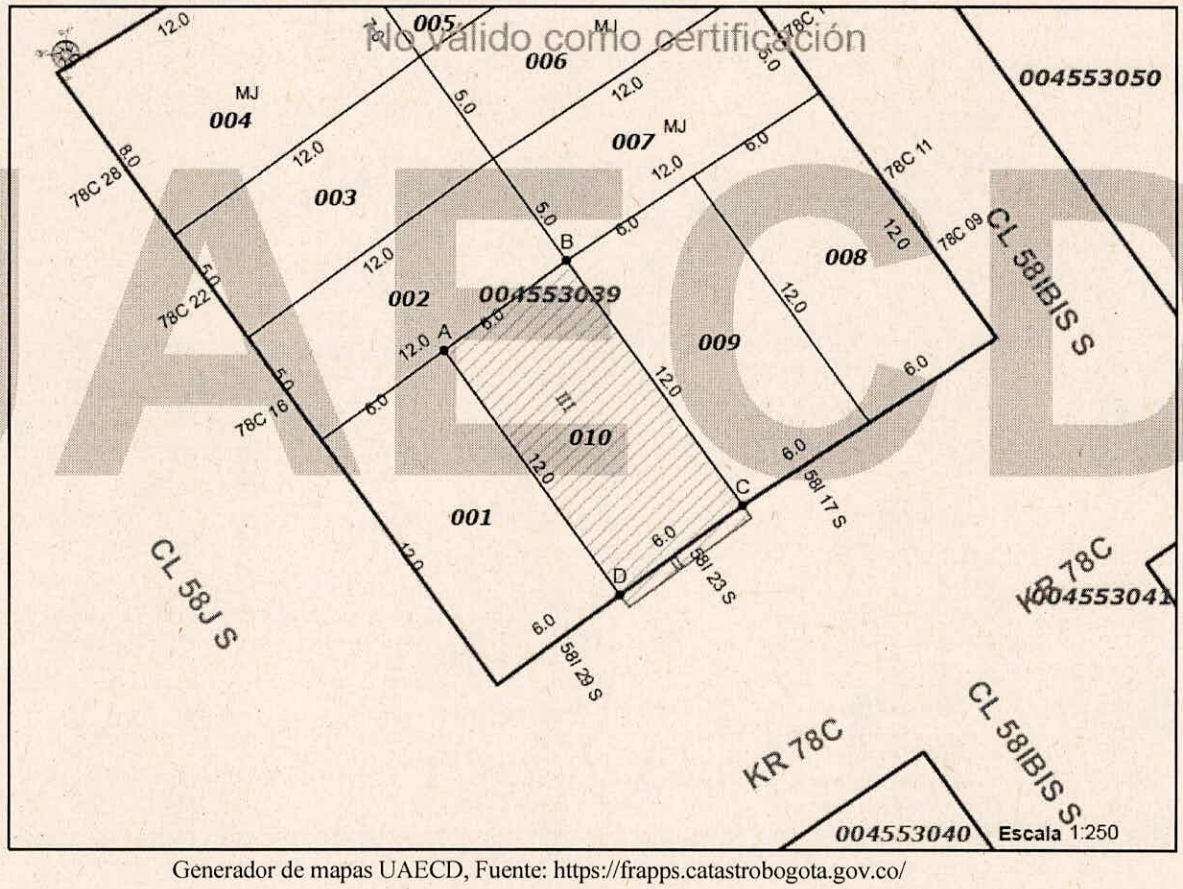


Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

1981

6.2 LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son:

- Norte: 6,00 m, con el predio 02 de la misma manzana catastral, identificados con nomenclatura CL 58J Sur 78C-16
- Sur: 6,00 m, con la KR 78C.
- Oriente: 12,00 m, con el predio 09 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura KR 78C 58I – 17 Sur.
- Occidente: 12,00 m, con el predio 01 de la misma manzana catastral, identificado con nomenclatura KR 78C 58I – 29 Sur.



Generador de mapas UAECD, Fuente: https://frapps.catastrobogota.gov.co/

6.3 TOPOGRAFÍA: El predio presenta topografía plana, el sector en general es de topografía plana con pendiente menor al 7%

No valido como certificación

6.4 FORMA GEOMÉTRICA: Predio con geometría regular.

6.5 FRENTE: 6,00 m, sobre la KR 78 C

6.6 FONDO: 12,00 m, en promedio.

6.7 ÁREA TERRENO: 72,00 m²

6.8 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio objeto de avalúo cuenta con servicios básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) y complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público), que disponen los predios del sector.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1 DESCRIPCIÓN:

Para el año 2006 la casa era de un (1) piso de altura, con frente sobre la KR 78 C, destinada al uso residencial. Es una construcción levantada aproximadamente en el año 1991 y una edad aproximada de 15 al año 2006, constatada con la persona que atendió la visita y verificada con el SIIC, la cual al año 2023 todavía se encuentra edificada y tiene 4 pisos.

Se describe la construcción de 1 piso a continuación teniendo en cuenta la información histórica y lo verificado en la visita técnica:

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Zapatas y viga corrida en concreto.
ESTRUCTURA	Concreto columnas y vigas
CUBIERTA	Placa de concreto
ACABADOS	
FACHADA	Muros con pañete y ladrillo
MUROS	Muros en ladrillo bloque con pañete.

1980
1982

DESCRIPCIÓN DE PISOS	Cemento afinado
CIELO RASO	No aplica
COCINA	De tamaño pequeña, muros pañetados y pisos en cemento afinado, mesón en concreto.
BAÑO	De tamaño pequeño, tres servicios (sanitarios y lavamanos), muros y pisos sin enchape.
PUERTAS INTERNAS	Puertas interiores en madera burda
PUERTAS EXTERNAS	Puertas exteriores en lamina metalica
VENTANERIA	Ventanas con marco metalico y vidrio traslucido
ENTREPISO	Placa concreto
CONSERVACION	Buena
DISTRIBUCION	**Primer Piso:** Sala comedor, cocina y baño
EDAD (Vetustez)	15 años, aproximadamente. (calculada al año 2006)

Hoy día, se trata de una construcción de cuatro pisos, uso residencial, primer piso, compuesto zona de parqueo, segundo y tercer nivel compuesto por apartamentos con dos habitaciones, sala y comedor, baño y cocina, con acabados y cuarto piso terraza cubierta sin acabados.

7.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
Casa 1 piso	15	72	72

Información incorporada en el SIIC de la UAECD, donde se evidencia que se incorporó la construcción a partir del año 2008, lo que significa que el segundo piso fue edificado en el año 2007, y el piso 3 y 4 en el año 2021, razón por la cual solo se avalúo el primer piso para el año 2006.

Vigencia	Valor Avaluo	Area Terreno	Valor M2 Terreno	Area Construida	Valor m2 Construccion
2019	$108.374.000	72.00	780.000.00	147.00	355.200.00
2018	$113.222.000	72.00	900.000.00	147.00	329.400.00
2017	$101.753.000	72.00	840.000.00	147.00	280.767.32
2016	$84.848.000	72.00	770.000.00	147.00	200.051.85
2015	$87.588.000	72.00	675.000.00	147.00	265.224.48
2014	$75.315.000	72.00	525.000.00	147.00	255.202.84
2013	$60.169.000	72.00	375.000.00	147.00	225.637.14
2012	$49.992.000	72.00	297.500.00	147.00	194.367.34
2011	$47.680.000	72.00	255.000.00	147.00	199.452.38
2010	$37.646.000	72.00	239.148.00	147.00	138.962.06
2009	$36.836.000	72.00	234.000.00	147.00	135.970.70
2008	$23.231.000	72.00	170.915.57	72.00	151.735.85
2007	$22.231.000	72.00	163.555.57	72.00	145.201.77
2006	$20.992.000	72.00	154.443.41	72.00	137.112.15
2005	$20.088.000	72.00	147.792.74	72.00	131.200.77

7.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica.

7.4 OTROS: No aplica.

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor comercial del inmueble objeto de avaluo, en particular del lote de terreno, se aplico el metodo de comparacion o de mercado, regalmentado por la resolucion 620 de 2008 IGAC, la cual cita en su articulo 1º.

"Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transaccione recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo."

8.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinacion del valor de la costruccion se utiliza el metodo de costo de reposición reglamentado en la resolución 620 de 2008 IGAC, el cual consiste en:

"Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restandole la depreciación acumulada."

Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

No aplica.

9. AVALÚO

9.1 VALOR DEL TERRENO

Para la determinacion del valor de terreno del predio al año 2006, se procede a realizar la busqueda de mercado de la´epoca, teniendo como base principal los archivos historicos de la UAECD, con el fin de compilar las ofertas de predios comparables por area, uso, ubicación y norma.

Asi las cosas, en el archivo historico de la UAECD no se encontró ofertas especificamente para el año 2006, sin embargo, el sector Andalucia II, fue objeto de actualización en el año 2003, por lo tanto, se toma como base las memorias de la Actualización vigencia 2003 que fue aprobada bajo Resolución 2002-1544944 del 31/12/2002, esto nos indica que las ofertas incorporadas en las memorias de la actualización corresponden a los valores vigentes del año 2002.

De acuerdo con lo anetrior, se encontraron 4 ofertas de mercado ubicadas en el sector de Andalucia II y Jose Antonio Galan, las cuales se mencionan a continuacion:

OFERTAS EN VENTA SECTORES BOSA AÑO 2003											
COD SECTOR	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m^2	VALOR TERRENO m^2	AREA CONST. m^2	VALOR CONST. m^2
0045534006	AAA0051WOJH	KR 80A 58G 10 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60	**$ 176.500**	123	$ 170.000
0045530715	AAA0051UEHY	KR 78C 59 03 SUR	ANDALUCIA II	RESIDENCIAL	$ 30.000.000	0,00%	$ 30.000.000	72	**$ 178.667**	142,8	$ 120.000
0045692310	AAA0053HLNN	KR 82 BIS A 58C 16 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78	**$ 196.385**	214,9	$ 180.000
0045694011	AAA0053HZYX	KR 85A 58H 10 SUR	JOSE ANTONIO GALAN	RESIDENCIAL	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78	**$ 171.077**	209,20	$ 180.000

Las cuatro ofertas tienen caracteristicas similares al predio en estudio, en cuanto a áreas de terreno, ubicación , estrato, uso entre otras, para el año 2002, el promedio me arroja un valor de m2 de terreno de $180.657 con un coeficiente de variación de 6.41% (ver tabla).

Tomando como base el valor promedio de m2 de terreno de $180.657, se procede a indexar el valor al 2006, aplicando los Indices de IVIUR (Indice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural), los cuales anualmente son aprobados mediante Decreto Distrital para incrementar los avalúos catastrales de los predios que no fueron actualizados, como se muestra en la siguiente tabla:

VALOR MERCADO 2002	**$ 181.000**
VALOR PROPUESTO 2003	**$ 192.204**
VALOR PROPUESTO 2004	**$ 187.883**
VALOR PROPUESTO 2005	**$ 197.371**
VALOR PROPUESTO 2006	**$ 206.252**
VALOR ADOPTADO 2006	**$ 206.000**

Así las cosas, se determina un valor de m2 de terreno para el 2006 de $ 206.000

Por esta razón, para la determinación a 2006, se halla el valor para la vigencia de actualizacion y se incremento por IVIUR hasta 2006, dando como resultado un valor por metro cuadrado de terreno de $206.000.

1984

9.2 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción.
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados de conservacion 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini.

En el caso que nos concierne, la UAECD en el marco de los procesos de actualizacion catastral, elaboro un estudio de tipologias constructivas, con la finalidad de realizar costeos de edificaciones de acuerdo con area construidas, numero de pisos, estructura, acabados principales y usos, el cual se consolido por primera vez para el año 2011.

Por tanto, se halla el valor de reposición a 2006 con base en las tipologias de la unidad elaboradas para la vigencia 2011, depreciadas de acuerdo con el indice de costos de la construccion de vivienda (ICCV), establecido por el DANE.

Hallado el valor de reposicion, se aplica la depreciacion de acuerdo con la edad de la edificacion para 2006, en este caso 15 años.

TIPOLOGIAS 2011			Depreciacion por ICCV Indice de costos de la construccion de vivivenda DANE					
Tipologias constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2010 (1,77%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2009 (-1,12%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2008 (5,29%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2007 (4,23%)	Variacion porcentual anual de costos de construcción a 2006 (6,64%)	Valor m2 de construcción adoptado 2006
132221	$ 728.078,97	Vivienda estrato3, estructura en concreto, pañete y pintura, cubierta en placa, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 715.416,11	$ 723.428,77	$ 687.082,12	$ 659.198,05	$ 618.152,71	$ 618.000,00

VALOR DEL M² DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN FITTO Y CORVINI									
NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN 2006 ($/M²)	VALOR DEPRECIADO ($/M²)	VALOR ADOPTADO 2006 ($/M²)
KR 78C 58123 SUR	72	15	100	15%	2	11%	$ 618.000	$ 550.424	$ 550.000

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicional a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

- El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- El ejercicio valuatorio es elaborado para el año 2006 según indicacion expresa del solicitante.
-
- Aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y características físicas, que nos

1988
1985

permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

- Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector Andalucia II de Bosa, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo.

- La estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

- Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo, la disponibilidad de transporte público, la cual permite conectividad con el resto de la ciudad.

- La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo, como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

- Las características particulares del predio objeto de avalúo como áreas de terreno y construcción, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

- Las condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

- El estado de conservación de la edificación levantada sobre el lote de terreno objeto de estudio, al igual que sus acabados y diseño de la construcción, para el año 2006

- El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el decreto 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, 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.

- El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 78C 58I 23 SUR CHIP: AAA0051WOBR

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	M²	72,00	$ 206,000	$ 14.832.000
Construcción	M²	72,00	$ 550.000	$ 39.600.000
AVALÚO TOTAL				**$ 54.432.000**

SON: CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS M/CTE

OBSERVACIONES: El presente avalúo se realiza para el año 2006 de acuerdo con la solicitud expresa del juzgado, radicado mediante oficio 2022ER43380 del 29/11/2022 y radiación 2022-1118818 del 01/12/2022

FECHA: 06 de febrero de 2023.

Elaboró:

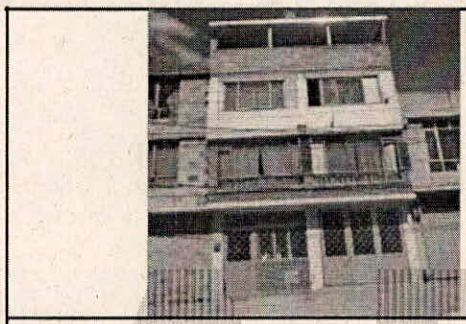
CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
Profesional Avaluador
R.A.A. No. AVAL-79656882

Vo. Bo. Profesional control de calidad: NILCY MARLENY GAMEZ
R.A.A. No. AVAL-52772105

ANEXOS

1. Registro fotográfico
2. Estudio de mercado
3. Presupuesto de construcción
4. Certificado de vigencia Registro Abierto de Avaluadores

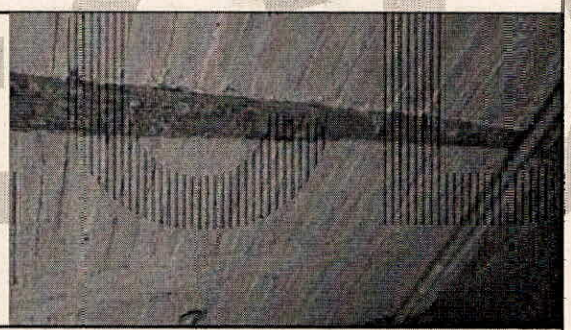
ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1118818	Nomenclatura: KR 78 C 58I 23 SUR	
Código Sector: 0045533910	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita:22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3002	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: No aplica.



FACHADA

ENTORNO

ÁREA PRIMER PISO



CUBIERTA PRIMER NIVEL

COMEDOR SEGUNDO NIVEL

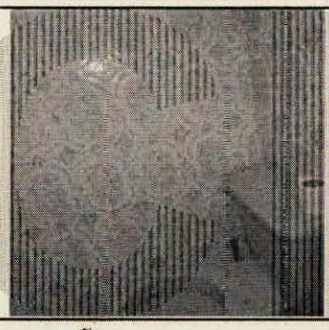
HABITACION SEGUNDO NIVEL

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2022-1118818	Nomenclatura: KR 78 C 58I 23 SUR	
Código Sector: 0045533910	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita:22/12/2022
Número Avalúo: 2023-3002	Tipo Avalúo: COMERCIAL	RT: No aplica.

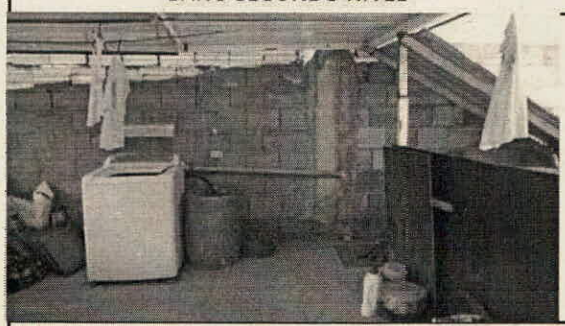
HABITACION SEGUNDO NIVEL

COCINA SEGUNDO NIVEL

BAÑO SEGUNDO NIVEL



BAÑO SEGUNDO NIVEL



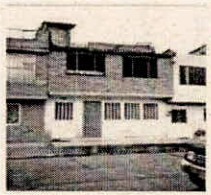
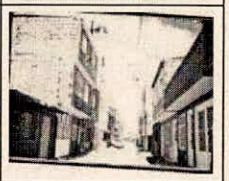
CONSTRUCCION ULTIMO PISO

FACHADA 2007

El segundo piso se construyo en el año 2007, razón por la cual no se tiene en cuenta para el año 2006.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2023-3002
2022-1118818

ANEXO No. 3 ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INCIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍA
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	KR 80A 58G 10 SUR (Antigua) KR 78C 58L 10 SUR (Actual)	$ 35.000.000	10,00%	$ 31.500.000	60,00	$ 176.500	123,00	$ 170.000	$ 20.910.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – MYRIAM TRIVIÑO	5759787	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 10 METROS DE FONDO, , TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS ENCHAPADOS, ESTUCO Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN BALDOSA.	
2	CASA	KR 78C 59 03 SUR (Antigua) KR 77L BIS A 59 03 SUR (Actual)	$ 30.000.000	00,00%	$ 30.000.000	72,00	$ 178.667	142,80	$ 120.000	$ 17.136.000	MEMORIA BARRIAL ANDALUCIA II VIGENCIA 2003 – JUAN HERNANDEZ	7765920	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 12 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	
3	CASA	KR 82 BIS A 58C 16 SUR (Antigua) KR 78L 58I 22 SUR (Actual)	$ 60.000.000	10,00%	$ 54.000.000	78,00	$ 196.385	214,90	$ 180.000	$ 38.682.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – DAVIVIENDA	3383838	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

4	CASA	KR 85A 58H 10 SUR	$ 60.000.000	15,00%	$ 51.000.000	78,00	$ 171.077	209,20	$ 180.000	$ 37.656.000	MEMORIA BARRIAL JOSE ANTONIO GALAN VIGENCIA 2003 – LUIS FERNANDO CUADROS	2815894	AGOSTO 12 DE 2002	CASA DE 6 METROS DE FRENTE POR 13 METROS DE FONDO, TODOS LOS SERVICIOS, BAÑOS Y COCINA ENCHAPADOS, PAÑETE Y PINTURA EN PAREDES Y PISOS EN CEMENTO AFINADO.	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

TIPOLOGIAS 2011			Depreciación por ICCV Índice de costos de la construcción de vivienda DANE					
Tipologías constructivas	Valor m2 de construcción	Descripción	Valor m2 de construcción a 2010	Valor m2 de construcción a 2009	Valor m2 de construcción a 2008	Valor m2 de construcción a 2007	Valor m2 de construcción a 2006	Valor m2 de construcción adoptado 2006
121111	$ 437.183,40	Vivienda estrato 2, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura cubierta en teja, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 429.579,84	$ 434.391,13	$ 412.566,37	$ 395.823,06	$ 371.176,91	$ 371.000,00
121112	$ 391.342,98	Vivienda estrato 2, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta teja ,dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 384.536,68	$ 388.843,49	$ 369.307,14	$ 354.319,43	$ 332.257,53	$ 332.000,00

131121	$ 609.001,44	Vivienda estrato3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, cubierta en placa, un piso. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 598.409,59	$ 605.111,78	$ 574.709,64	$ 551.386,01	$ 517.053,65	$ 517.000,00
132213	$ 499.858,31	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería con entrepiso en placa maciza , sin pañete ni pintura, cubierta en teja asbesto cemento, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 491.164,70	$ 496.665,74	$ 471.712,17	$ 452.568,52	$ 424.389,09	$ 424.000,00
131222	$ 467.072,68	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, pañete y pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes	$ 458.949,28	$ 464.089,51	$ 440.772,64	$ 422.884,62	$ 396.553,47	$ 397.000,00

		en baño y cocina sencillos						
131122	$ 429.454,28	Vivienda estrato 3, estructura en mampostería, sin pañete ni pintura, con entrepiso y cubierta en placa maciza, dos pisos. Enchapes en baño y cocina sencillos	$ 421.985,14	$ 426.711,37	$ 405.272,46	$ 388.825,15	$ 364.614,74	$ 365.000,00

UAECD

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO A. AVALUADOR

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ANEXO 5. CERTIFICADO DE VIGENCIA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

ANEXO B. PROFESIONAL CONTROL DE CALIDAD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | UAECD Catastro Bogotá

19889
1991

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 28-03-2023 11:47:35
Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE13201 O 1 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: Sc:766 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/BAR
DESTINO: JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C// HERMAN TI
ASUNTO: RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACION DE AVALUO COME
OBS: AVALUO 2023-3002 ELABORO CAMILO MUNAR

MAR 31 '23 AM11:33

Doctor
HERMAN TRUJILLO GARCIA
JUEZ
JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10 14-33 PISO 4
j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.
Código postal: 111321

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Solicitud Avalúo Comercial - Proceso 11001310303820060069400
PROC-2006-694

Respetado Doctor Trujillo:

En atención al asunto de referencia, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, de manera atenta, remite avalúo comercial relacionado a continuación:

N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
2022-3002	2022- 1118818	KR 78C 58I 23 SUR	2022ER43380

Cordialmente

Firmado digitalmente por LUZ STELLA BARON CALDERON

LUZ STELLA BARON CALDERON
Subgerente de Información Económica

Elaboró: MARIA OTILIA ADAN BARRETO
Revisó: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
Anexo: 1 Carpeta