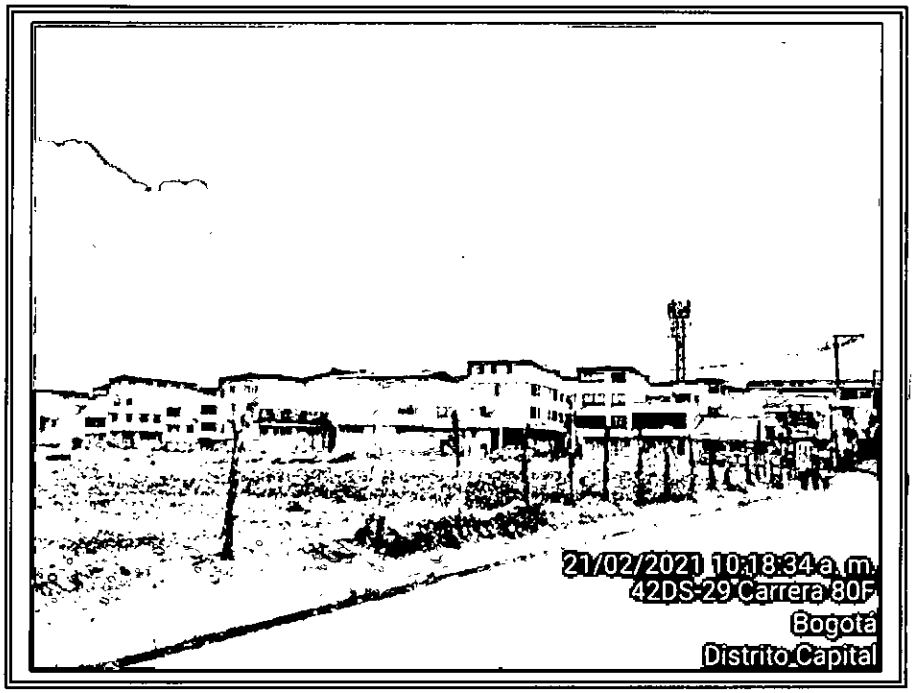
GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA
R.A.A. AVAL-79295050 *R.N.A. 3.164 Valuador Certificado*

302

AVALUO COMERCIAL URBANO



Carrera 80F No. 42C - 35 Sur
Barrio Catastral Chucua de la Vaca I
Localidad de Kennedy

BOGOTA D.C.
Febrero 22 de 2.021

Carrera 11 No. 66-34 Oficina 102 Teléfono 3050395 Bogotá D.C.

303

1. INTRODUCCION

Este documento se elaboró a partir de la NTS S 03, la cual es de carácter general y transversal para determinar la información mínima que deberá contener el informe de valuación de cualquier tipo de bien, derecho u obligación.

2. CAMPO DE APLICACIÓN

Los requisitos que establece la norma NTS I 01 se aplican a toda clase de informes de valuación de inmuebles urbanos y contiene la información que debe contener el informe de valuación para bienes Inmuebles Urbanos.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Los siguientes documentos normativos referenciados son indispensables para la aplicación de este documento normativo. NTS S 03, Contenido Informes de Valuación. NTS S 04 Código de Conducta del Valuador, NTS M 01 Procedimiento y metodologías para la realización de Avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado.

4. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas: NTS, Norma Técnica Sectorial IVSC, International Valuation Standars, Council USN AVSA Unidad sectorial de normalización de la actividad valuatoria y el Servicio de avalúos.

5. DEFINICIONES

Área: Corresponde a la cabida superficiaria del terreno o de la construcción objeto de valuación.
Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobe un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto construido o por construirse.
Renta: Ingresos que constituyan utilidades o beneficios que rindan una cosa o actividad y todos los beneficios, utilidades e incrementos de patrimonio que se perciben o devenguen, cualquiera sea su naturaleza o denominación.
Impuesto Predial: En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.... el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo, es decir que el impuesto predial de cada apartamento o unidad privada incluye la parte del lote que le corresponde en común y Proindiviso.
Depreciación: Perdida de valor del inmueble en función del paso del tiempo y del uso, resultante del desgaste de las partes constitutivas de las edificaciones, del deterioro y de cualquier forma de obsolescencia.

304

Mayor y mejor uso: Principio valuatorio que consiste en seleccionar dentro de un conjunto de usos, el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, jurídica y legalmente permitido, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valuado.
Obsolescencia funcional. Pérdida de Valor a una Mejora a la Propiedad inmobiliaria que se presenta por problemas funcionales, causada a menudo por la antigüedad o por un pobre diseño.
Obsolescencia Física. Es el deterioro material de las estructuras físicas de la ciudad.
Frente: Lindero de un terreno sobre una vía.
Lote de terreno: Porción de terreno resultante del fraccionamiento del suelo urbano, debidamente identificado e individualizado física y jurídicamente.
Impuesto Predial: En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.... el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo, es decir que el impuesto predial de cada apartamento o unidad privada incluye la parte del lote que le corresponde en común y Proindiviso.
Licencia de construcción: Autorización oficial por escrito para que se inicien las obras de un proyecto de edificación, según los planos y especificaciones, después de pagar las tasas y derechos que correspondan. También llamada permiso de edificación, permiso de obras, permiso para construcción.
Homogeneización de precios de inmuebles comparables: Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogenizada para aquel.
Cabida y Linderos: Consiste en verificar la correspondencia de las áreas y linderos del predio de interés, descritos en los documentos jurídicos tales como escrituras, certificado de tradición y libertad, resoluciones, actas, sentencias entre otros; comparada con la información gráfica vigente, producto de los procesos de formación, actualización y conservación catastral realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Esta actividad se adelanta para subsanar la informalidad que se ha llevado, en la transferencia de dominio de los predios, originada en documentos que no registran ni describen los linderos ni las áreas de los mismos. Se expide para predios urbanos y rurales exceptuando aquellos que se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal y se considera no automática cuando la información entre las escrituras y la información de la base catastral no coinciden por lo que será necesario realizar estudio técnico y visita a campo.
Dispersión se **define** como el grado de distanciamiento de un conjunto de valores respecto a su valor medio. A partir de esta definición, se derivan las medidas de **dispersión** que aprendimos en la clase de estadística del colegio: Rango, varianza, desviación, covarianza, coeficiente de variación, etc
El coeficiente de variación es una medida de dispersión relativa (libre de unidades de medida), que se define como el cociente de la desviación estándar entre la media aritmética.
Media Aritmética ($\bar{X}$): Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas.
Desviación estándar: (S) Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados.
El criterio de Chauvenet es un método para calcular si un dato experimental (a partir de ahora llamado dato dudoso), de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico (outlier). ... Si el resultado es inferior a 0,5; el dato dudoso se puede descartar.
El promedio móvil se aplica buscando con un criterio técnico que el coeficiente de variación se encuentre dentro del rango del 7.5% para poder aceptar la media aritmética.

304

6. CLASIFICACION DEL INMUEBLE URBANO

En cuanto al uso: Es un inmueble que en el momento de la visita no tiene uso específico, se encuentra sin construcción.
En cuanto al tipo: Teniendo en cuenta la tipología, el inmueble materia del presente avalúo se considera un LOTE al momento de la visita.
En cuanto al agrupamiento: Es un inmueble que NO está sometido a régimen de propiedad horizontal y no fue suministrada la licencia de construcción ni de demolición. Físicamente es un solo predio, no está englobado y no tiene placa de nomenclatura urbana.

7. DEFINICION DEL ENCARGO VALUATORIO

El objeto de la presente valuación es estimar el valor comercial de un predio ubicado en la Carrera 80F No. 42C-35 Sur, Folio de matrícula inmobiliaria 50S-40075310, Barrio Catastral Chucua de la Vaca I Localidad (8) de Kennedy en Bogotá D.C. a Febrero de 2.021. Lo anterior dentro del proceso de expropiación del citado inmueble radicado con el No, 11001-31-03-023-2014-00493-00 por motivos de utilidad publica que se sigue en el Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá D.C: de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá contra Urbanizaciones y Construcciones Villa Nelly Ltda en liquidación.

8. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

8.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

La persona que solicita el avalúo es Juzgado 49 Civil del Circuito.

8.3 DESTINATARIO DE LA VALUACION

El destinatario de la presente investigación valuatoria es el solicitante del inmueble avaluado.

9. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

9.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble objeto del presente estudio valuatorio, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma es decir la Escritura, en consecuencia esta investigación no constituye un estudio jurídico de títulos.

9.2 El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural y/o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de éstas, salvo en el caso de que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

10. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE LA VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

10.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE

La visita al inmueble se realizó el día 21 de Febrero de 2.021.

305

10.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

La fecha de aplicación del valor es el día 2 de Marzo de 2.021.

11. BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR

11.1 BASES DE VALUACION

El valor encontrado será el valor más cercano al comercial, basado en los valores investigados mediante la aplicación del método de la comparación o de mercado para el inmueble. Se aplica el método de comparación de mercado que parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial..

11.2 DEFINICION Y TIPO DE VALOR

Valor de mercado se define como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. **El Decreto 1420 de 1.998** define que se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.
Depreciación. Pérdida de valor del inmueble en función del paso del tiempo y del uso, resultante del desgaste de las partes constitutivas de las edificaciones, del deterioro o mutilación y de cualquier forma de obsolescencia.

12. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Según la anotación No. 6 del Certificado de Tradición 50C-40075310 expedido el 9 de Mayo de 2.017 existe la Sentencia 00 del 20 de Mayo de 2.019 expedida por el Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá D.C. por medio del cual hace expropiación por vía judicial y le da la titularidad del derecho real de dominio a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. Tiene cédula catastral 205226932800000000, CHIP AAA0149CXMR, un avalúo catastral discriminado de 2.012 a 2.021 de la siguiente manera:

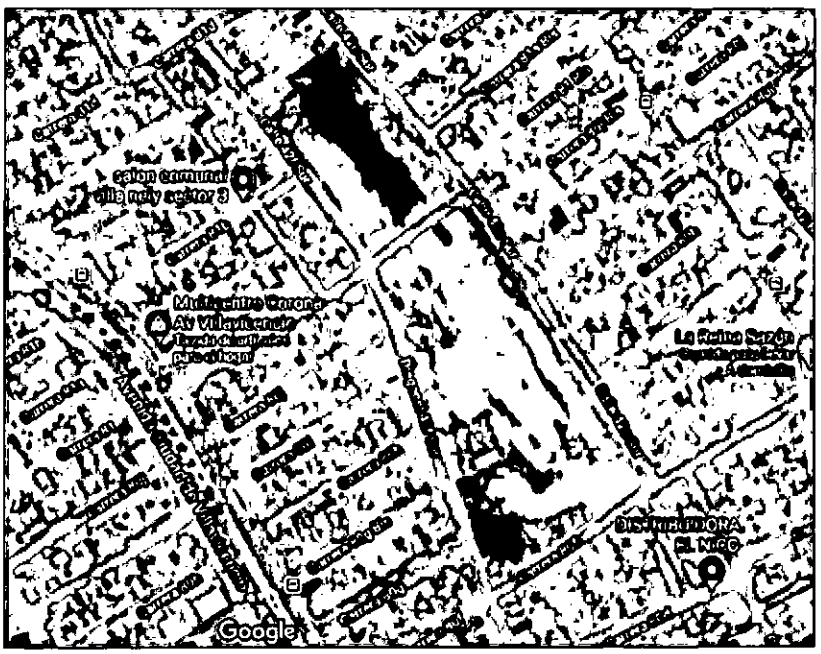
AVALUO CATASTRAL		
2021	$	7.697.000
2020	$	7.640.000
2019	$	8.839.000
2018	$	1.944.000
2017	$	2.527.000
2016	$	1.296.000
2015	$	1.296.000
2014	$	1.296.000
2013	$	1.166.000
2012	$	1.166.000

306

13 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

13.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACION

La localidad Kennedy está ubicada en el occidente de la ciudad y limita al norte con la localidad de Fontibón por medio del río Fucha y la Calle 13; al sur con las localidades Bosa y Tunjuelito por medio de la Autopista Sur, y el río Tunjuelo y la Avenida Calle 40 sur; al oriente, con la localidad Puente Aranda por medio de la Avenida 68, y al occidente con el municipio de Mosquera, con el río Bogotá de por medio. "La localidad se encuentra ubicada sobre dos terrazas de diferentes niveles: la parte alta que corresponde a la zona oriental y la parte baja, conocida como El Tintal, que forma parte del valle natural de inundación del río Bogotá". Por la localidad pasan los ríos Bogotá, Fucha y Tunjuelo y se encuentran los humedales de Techo, El Burro y La Vaca. Tiene un total de 3.856,55 ha. (4,5 % del área total de la Ciudad)-de los cuales el 93,5 % corresponde al área urbana y el 6,5% es suelo de expansión, dentro del área total el 11,12% son áreas protegidas (428.96 ha.), Kennedy es la sexta localidad con mayor extensión a nivel distrital, la localidad tiene una población de 1.500.000 habitantes aprox., siendo la más poblada del Distrito. El predio materia del presente avalúo se encuentra ubicado en la Carrera 80F No. 42C-35 Sur Barrio Catastral Chucua De la Vaca I en Bogotá D.C.



13.2 CARACTERIZACION DEL SECTOR

Kennedy es una localidad donde más de la mitad de la población se encuentra en el estrato 3 (57.86%) y el resto en el estrato 2 (38.97%), los estratos 1, 4 son marginales junto con la población sin estrato, los estratos 5 y 6 no existen en la localidad. Presenta una estratificación diferente de la estructura del Distrito Capital concentrada en los sectores de la clase media - media y media baja de la población. Topográficamente, la localidad de Kennedy está formada por un terreno en general plano, con pequeñas depresiones, que presenta 35% del área total como zona inundable, es decir, por debajo de las posibilidades de desagüe. Kennedy es una localidad donde más de la mitad de la población se encuentra en el estrato 3 (57.86%) y el resto en el estrato 2 (38.97%), los estratos 1, 4

son marginales junto con la población sin estrato, los estratos 5 y 6 no existen en la localidad. Presenta una estratificación diferente de la estructura del Distrito Capital concentrada en los sectores de la clase media - media y media baja de la población.

13.3 CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL INMUEBLE

13.3.1. Usos predominantes	No tiene uso al momento de la visita.
13.3.2. Vías de acceso	Avenida Calle 43 Sur (Avenida Villavicencio), Avenida Carrera 80 (Avenida Abastos), Carrera 80F, Calle 42C Sur.

13.3.3. Elementos de las vías

La Carrera 80F que pasa por el frente del predio está pavimentada, posee andenes y sardineles. La Calle 42C Sur está sin pavimentar.

13.3.4. Estado de Conservación de las vías

La Carrera 80F está en buen estado. La Calle 42C Sur no está en buen estado.

13.3.5. Mobiliario urbano

En ese sector sobre la vía pública encontramos postes de la luz del alumbrado público, señales de tránsito, arboles.

13.3.6. Estrato socio-económico

El predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00462193, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

13.3.7. Legalidad de la urbanización

..."El Humedal La Vaca se encuentra ubicado en la localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá. Específicamente entre el Amparo y Corabastos, al oriente de la Avenida Ciudad de Cali y la Carrera 88 y se extiende desde la calle 45bis sur hasta la calle 35 sur. El ecosistema se encuentra a una altura de 2.536 metros sobre el nivel del mar. Los terrenos están conformados por dos sectores principales. El primer sector limita al oriente con el barrio Villa Emilia, el occidente con el Barrio la María, al norte con el barrio Villa de la Torre y al sur con el barrio Villa Nelly. El segundo sector limita al norte con la Central de Abastos, al oriente con la av.(cr.80) Agoberto Mejía al sur con el Parque Metropolitano Cayetano Cañizares, al occidente con los barrios Cañizares y el Amparo. Conexiones erradas y residuos sólidos. El problema del arrojo de residuos sólidos a los humedales genera terribles daños al ecosistema, vemos miles de botellas, bolsas, paquetes, electrodomésticos, mobiliario, entre miles de cosas arrojadas directamente a los ríos, al humedal o al alcantarillado de aguas lluvias. El humedal ha presentado un constante deterioro debido al crecimiento demográfico

308

de la ciudad, además de convertirse en centro de la violencia y la drogadicción.4 Estas causas se originaron desde años 70 con la aparición de invasiones de barrios subnormales el cual se fue incrementándose con el transcurso de los años junto al incremento de los rellenos y ventas ilegales. Gracias a la preocupación de los vecinos de los barrios El Amparo y Patio Bonito y de la misma plaza de Corabastos que rodea al ecosistema, desde el año 2006 la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá comenzó un plan de recuperación. Este involucro la reubicación de más de 150 familias que se habían asentado en el lugar de manera ilegal como el retiro de sedimentos y escombros. El sistema de alcantarillado se ajustó para evitar que las aguas negras llegasen al lugar. Además se sembraron 1090 árboles para restaurar el balance ecológico del humedal. El futuro del humedal es crítico ya que el 95% de sus terrenos se encuentran invadidos y se estima que el número de habitantes puede continuar incrementándose . Se ha identificado que la comunidad de la zona no tiene el interés de recuperar el ecosistema."...Tomado de Wikipedia.
Una vez consultada la base de información de la Secretaría Distrital de Planeación, se estableció que el inmueble de la referencia hace parte del lote No. Sin Información de la manzana No. Sin Información del plano aprobado K20/4-03, del desarrollo BARRIO VILLA NELLY (Zona 8 de Ciudad Kennedy***), legalizado mediante la Resolución 0500 de Noviembre 16 de 2.000.*** El predio objeto de esta solicitud se localiza en área urbana y se encuentra debidamente reconocido.

13.3.8. Servicio de transporte público

"...Las avenidas más importantes que recorren de sur a norte Kennedy son: Avenida Boyacá: De alto tráfico a cualquier hora del día en sus carriles lentos y velocidad relativamente alta, en sus carriles rápidos únicamente en las horas valle. Los embotellamientos son constantes en el límite con Fontibon, puente de la Av Centenario; y los semáforos de entrada a los barrios Alsacia y Castilla. Avenida Ciudad de Cali: Desde su inauguración a finales de los 90, un tráfico creciente mixto pesado (sobre todo de camiones tracto-remolque conocidos coloquialmente como tractomulas) y ligero, y una realización de obra que ya lleva casi 3 años en el sector de Tintal Norte, hace que esta avenida sea una de las más lentas de Bogotá, con embotellamientos que pueden tomar media hora al atravesar Kennedy. Esta avenida lo hace de sur a norte desde el sector Las Margaritas, Portal de las Américas hasta el límite con Fontibon, puente sobre el río Fucha. Aloja el sistema Trasmilenio desde la glorieta de la AV Manuel Cepeda Vargas hasta el Portal de las Américas, en la calle 43 sur. Avenida Agoberto Mejía: mejor conocida por su antigua nomenclatura que ya quedo en la cultura popular, La "Carrera 86" en Kennedy va desde el puente sobre el río Tunjuelo en el barrio de José Antonio Galan (Bosa) hasta Tabaku de las Américas en Corabastos. Recibió una remodelación en el año 2009 que la dejó bastante bien, los trancones de antaño ya solo se ven en el cruce con la AV Villavicencio. Mucho tráfico mixto de camiones pesados y ligeros por la cercanía a Corabastos, no todos en buen estado, siendo famosa esta avenida por el desfile de carros desvencijados y de tracción animal todas las mañanas partiendo llenos de víveres hacia todos los sectores de Bogotá, el tránsito debe ser cuidadoso por esta causa.
Las más importantes que recorren Kennedy de oriente a occidente son: Avenida Villavicencio: aunque planeada hasta la futura Avenida Longitudinal de Occidente, solo está construida desde la AV Tintal, cruza la Av Cali, sigue hacia la Av Agoberto Mejia, pasa la AV Primero de Mayo y culmina su recorrido en Kennedy precisamente en el barrio Jackeline Onassis, en el borde del río Tunjuelo. Es de tráfico creciente pues comunica a Ciudad Bolívar, Bosa y Soacha con el occidente de Bogotá, lo que hace que los embotellamientos sean constantes

en los cruces con la AV Primero de Mayo, AV Agoberto Mejía y AV Cali. No es recomendable en hora pico, que en esta avenida puede ser hasta las 21 horas los sábados.
Avenida Primero de Mayo: Planeada desde Bosa el Porvenir, su tramo actual nace desde la AV Agoberto Mejia, pasa por el Hospital de Kennedy y sigue al oriente de Bogotá pasando la Av Boyacá. Es una de las avenidas más importantes de la localidad por su impacto comercial y socio económico en todos los aspectos, desde el sector salud, pasando por el comercio hasta el amplio sector de esparcimiento colindante a Plaza de las Américas. De mucho tráfico sobre todo servicio público, en horas pico hay embotellamientos en el sector del Hospital de Kennedy y en Plaza de las Américas, el resto del día fluye muy bien. Avenida de Las Américas (Bogotá)/ ramal Manuel Cepeda Vargas: Las dos avenidas más amplias y rápidas de Kennedy, comunican desde el sector de Marsella pasando por la AV Boyacá, hasta Banderas (a 5 carriles de tráfico mixto más Trasmilenio) y desde allí prosigue a Corabastos (a tres carriles de tráfico mixto). Un ramal, la Av Manuel Cepeda Vargas (cuatro carriles más Trasmilenio) sigue desde Banderas hasta la glorieta de Tintal Plaza. Su prolongación existe hasta la Alameda del Porvenir pero a un solo carril para ambos sentidos en mal estado y la intersección está incompleta aún (un parquadero que no ha sido expropiado es la causa de que esta intersección no esté completa). De excesivo tráfico en hora pico hasta Banderas, los trancones ocupan los 5 carriles de la vía en este punto; debido a un mal diseño que hace que el desvío hacia Kennedy Central reduzca a un solo carril el elevado tráfico. A la localidad de Kennedy se puede llegar por medio del servicio de transporte público por las avenidas Primero de Mayo, Villavicencio, Boyacá, avenida Ciudad de Cali, AV Américas o la Av Agoberto Mejía. El sistema de transporte masivo TransMilenio, accede a Kennedy a través de las avenidas de Las Américas y la Ciudad de Cali. La línea F del sistema cuenta con las estaciones Marsella, Mundo Aventura, Mandalay, Banderas, Transversal 86, Biblioteca Tintal, Patio Bonito y el Portal de Las Américas. Tanto la estación de Banderas, como el Portal Américas. Tomado de Wikipedia.

14. CARACTERIZACION DEL TERRENO

Un globo de terreno denominado "Villa Nelly" que hizo parte de uno de mayor extensión denominado " La Hoyada" con una cabida superficiaria de 97.198.73 metros cuadrados, de acuerdo con el plano protocolizado en la Escritura 6.906 de Octubre 22 de 1.990 de la Notaria 9 de Bogotá. Luego el lote fue dividido en 22 manzanas con un total de 550 lotes. El inmueble materia del presente peritazgo es el lote # 9 de la manzana # 22 de la urbanización Villa Nelly Ltda, con extensión de 72 metros cuadrados, situada en la zona de Bosa cuyos linderos particulares son POR EL NORTE en 12 metros con el lote 8 de la misma manzana; POR EL SUR en 12 metros con el lote 10 de la misma manzana; POR EL ORIENTE en longitud de 6 metros con la vía pública, POR EL OCCIDENTE en longitud de 6 metros con el lote 33 de la misma manzana y urbanización; dependencias y demás especificaciones obran en la Escritura 7.535 del 15-11-90 de la Notaria 9 de Bogotá, según decreto 1.711 del 06-07-1984. FUENTE: Certificado de Tradición 50S-40075310 expedido el 18 de Febrero de 2.021. (Se adjunta fotocopia).

15. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

En la fecha en el momento de la visita al predio materia del presente avalúo, se evidencia que no existe construcción alguna. No Es posible verificar si todavía existe la conexión de Servicios públicos domiciliarios.

310

16. NORMATIVIDAD

Al tenor del Articulo 61 de la Ley 388 de 1.997 el valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir.

Según la anotación 4 del Certificado de Tradición 50S-40075310 expedido el 18 de Febrero de 2.021, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, mediante Oficio 00532 del 21-02-2014 realizó una Oferta de Compra en bien urbano a Urbanizaciones y Construcciones Villa Nelly Ltda. que para la época tampoco figuraba área construida, hoy en dia Febrero de 2.021 no existe construcción alguna.
Según la anotación 6 del Certificado de Tradición 50S-40075310 expedido el 18 de Febrero de 2.021, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, mediante Oficio 271157 del 18-09-2019 realizó cancelación providencia administrativa Oferta de Compra en bien urbano a Urbanizaciones y Construcciones Villa Nelly Ltda.

Acuerdo Nº 35 de Concejo de Bogotá, de 10 de Noviembre de 1999, Por el cual se definen las zonas de ronda y las zonas de manejo y preservación ambiental de los humedales de juan amarillo, ***la vaca*** y el jaboque y se dictan otras disposiciones.

Decreto Distrital 190 de 2.004 Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, Articulo 70. 9. **Recuperación Humedal La Vaca** (adecuación hidráulica, restauración ecológica, saneamiento ambiental y obras de rehabilitación ZMPA). Artículo 71. Prioridad 3 Operación Estratégica Centralidad Corabastos. Elemento de estructura ecológica principal. Recuperación Humedal La Vaca.

Decreto 364 de 2.013 Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004. Este decreto está Declarado Nulo por extralimitación en competencias del Alcalde. Juzgado Segundo Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá. 2019. Suspendido provisionalmente por Auto CE 624 de 2014.

Articulo 58 párrafo 4 de la Constitución Política de Colombia, Decreto 1420 de 1.998 Artículos 21 y 22, 30 expedido por la Presidencia de la Republica de Colombia, Resolución 620 de Septiembre 23 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Ley 1564 de 2.012 en especial el Articulo 226 (Código General del Proceso), Ley 1673 de 2.013 (Ley del Avaluador), Decreto 556 de 2.014 reglamentario de la Ley del Avaluador,

Artículo 22º. Decreto 1420 de 1.998 -Para las construcciones***: El área de construcciones existentes autorizadas legalmente***. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados. Las obras adicionales o complementarias existentes. La edad de los materiales. El estado de conservación física. La vida útil económica y técnica remanente. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.

Artículo 30º. Decreto 1420 de 1.998 - Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción ***adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.***

Este Decreto (1420) entonces es una guía de criterios y parámetros a los que debe sujetarse todo avalúo. Constituyen las reglas y la idoneidad del estudio legitimado por la voluntad del Estado para brindar seguridad en el mercado de bienes inmuebles.

Ley 1673 de 2.013 (Ley del Avaluador), Decreto 556 de 2.014 reglamentario de la Ley del Avaluador, Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA NIT: 900796614-2 Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio. El señor GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, identificado con la Cédula de

ciudadanía No. 79295050, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79295050, se encuentra inscrito en la Categoría uno (1) de Inmuebles Urbanos.(Se adjunta comprobante). ***Se aclara que no estoy inscrito en la categoría 13 Intangibles Especiales, por lo tanto, no estoy autorizado para calcular Lucro Cesante y Daño Emergente.*** En este documento solo calculo el valor comercial de mercado de un inmueble urbano dando cumplimiento a lo ordenado por el Juzgado en mi parte concerniente.
No fue suministrada la Licencia de Construcción ni de Demolición. ***CONSTANCIA***: Físicamente ***NO hay construcción alguna sobre el terreno al momento de la visita. (Febrero de 2.021)***

17.0 DESCRIPCION Y ALCANCE DEL TRABAJO

17.1. Instrucciones del encargo de valuación. El encargo valuatorio se hace por las normas nacionales e internacionales de valuación. El inmueble fue visitado, recorrido y observado, así como su entorno; se estudió la documentación aportada y se procedió a buscar los valores aquí consignados.

17.2. Descripción, hipótesis y condiciones restrictivas

17.2.1. Problemas de estabilidad de suelos

El predio correspondiente se encuentra en zona de amenaza NIVEL MEDIA por inundación y NO se encuentra en un nivel de amenaza por remoción en masa.

17.2.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El inmueble materia del presente avalúo se encuentra dentro de los terrenos del Humedal La Vaca.

17.2.3. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No se conocen predios que estén gravados con servidumbre de paso de peatones en favor unos de otros.

17.2.4. Seguridad

No hay situaciones de seguridad que ofrezcan peligro, degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos que habitan o circulan en la zona donde está situado el inmueble objeto de la presente investigación valuatoria.

17.2.5. Problemáticas socioeconómicas

No se conocen hoy si hay acciones de grupo o populares que afecten el predio.

312

17.2.6. Descripción, hipótesis especiales, ordinarias o extraordinarias

Para analizar el inmueble se parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Así se obtiene una estimación aproximada del valor real de la propiedad. La estimación se lleva a cabo mediante la comparación del bien que es valuado, es decir, con las ventas más recientes de propiedades que sean cercanas y similares, las cuales son llamadas comparables. La investigación se hizo con base en la tabla que se describe en el numeral 14.3. Se descontó la oferta a una tasa del 10%. Se separaron los inmuebles nuevos y se clasificaron los de la misma vetustez. También se aplica el estudio de también el método de capitalización de rentas o ingresos para estimar también su valor comercial.

18.0. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

18.1. Metodologías valuatorias empleadas

De acuerdo con la Resolución 620 de 1,998 las metodologías empleadas son:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

18.2. Justificación de la metodología empleada

En un mercado inmobiliario la comparación de inmuebles semejantes es la más indicada para encontrar el valor estimado de avalúo .

18.3. Memorias de cálculo

ESTUDIO DE MERCADO

Se toma una muestra de mercado inmobiliario en la zona de 12 inmuebles, que se relacionan a continuación, consistente en analizar inmuebles que estén en el mercado inmobiliario en la zona del humedal de la vaca, villa nelly y el amparo.

313

No	CODIGO	PORTAL	TIPO	OFERTA	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	FECHA-CNS	ESTADO	EDAD	SISTEMA CONSTRUCTIVO
1	16078-1480427	www.ciencuadras.com	Casa unifamiliar	$ 600.000.000	100,00	400,00	1990	2,00	31	MURO CARGUERO
2	SAE20215	www.cisa.gov.co	Casa unifamiliar	$ 148.593.000	66,00	132,30	1990	3,00	31	MURO CARGUERO
3	14431-69	www.ciencuadras.com	Bodega	$ 1.450.000.000	240,00	430,00	2017	2,00	4	MURO CARGUERO
4	15788-70	www.ciencuadras.com	Bodega	$ 900.000.000	273,00	273,00	1973	3,00	48	MURO CARGUERO
5	8507-379274	www.ciencuadras.com	Casa unifamiliar	$ 365.000.000	90,00	360,00	2009	3,00	12	MURO CARGUERO
6	MC2718514	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 260.000.000	36,00	144,00	2000	3,00	21	MURO CARGUERO
7	5027-508	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 330.000.000	89,20	223,00	2010	2,00	11	MURO CARGUERO
8	MC2407071	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 400.000.000	59,50	119,00	2010	2,00	11	MURO CARGUERO
9	12334-203	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 382.000.000	72,00	288,00	2000	3,00	21	MURO CARGUERO
10	5797529	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 280.000.000	72,00	140,00	1990	3,00	31	MURO CARGUERO
11	5177904	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 274.900.000	72,00	216,00	1990	3,00	31	MURO CARGUERO
12	MC2702216	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 320.000.000	72,00	180,00	2010	2,00	11	MURO CARGUERO

Teniendo el anterior mercado, las ofertas o transacciones arriba descritas son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, según .lo estipula la Resolución 620 de 1.998 del IGAC. Se procede a clasificar la información de la siguiente manera para poder compararla con el inmueble sujeto de avalúo. Los inmuebles testigo tienen áreas diferentes y semejantes; además poseen área construida.

ANALISIS DE LA INFORMACION

CLASIFICACION DE LA INFORMACION – INMUEBLES COMPARABLES

No	CODIGO	PORTAL	TIPO	OFERTA	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	FECHA-CNS	ESTADO	EDAD	SISTEMA CONSTRUCTIVO
1	16078-1480427	www.ciencuadras.com	Casa unifamiliar	$ 600.000.000	100,00	400,00	1990	2,00	31	MURO CARGUERO
2	SAE20215	www.cisa.gov.co	Casa unifamiliar	$ 148.593.000	66,00	132,30	1990	3,00	31	MURO CARGUERO
5	8507-379274	www.ciencuadras.com	Casa unifamiliar	$ 365.000.000	90,00	360,00	2009	3,00	12	MURO CARGUERO
6	MC2718514	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 260.000.000	36,00	144,00	2000	3,00	21	MURO CARGUERO
7	5027-508	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 330.000.000	89,20	223,00	2010	2,00	11	MURO CARGUERO
8	MC2407071	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 400.000.000	59,50	119,00	2010	2,00	11	MURO CARGUERO
9	12334-203	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 382.000.000	72,00	288,00	2000	3,00	21	MURO CARGUERO
10	5797529	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 280.000.000	72,00	140,00	1990	3,00	31	MURO CARGUERO
11	5177904	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 274.900.000	72,00	216,00	1990	3,00	31	MURO CARGUERO
12	MC2702216	www.metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	$ 320.000.000	72,00	180,00	2010	2,00	11	MURO CARGUERO
SUJETO			Lote	????	72,00	0,00	1990	3,00	31	MURO CARGUERO

Se procede ahora a calcular el valor de la construcción existente sobre el terreno de cada comparable. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Se toman 10 datos de testigos de vivienda, se descartan del mercado las bodegas.

DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO DE LOS COMPARABLES

PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

En esta etapa del avalúo se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, **con el objeto de deducir por comparación** entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogenizada para aquel, para lo cual se aplicaron las siguientes fórmulas matemáticas, tomadas del libro de Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones de Jeronimo Aznar Bellver y otros.

FACTOR POR AREA O EXTENSION

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv}\right)^{0.31}$$

Siendo
Alt = Área del lote tipo Alv = Área del lote a valorar

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	**Calificación**	**Factor**
1 **Nuevo**	**Nuevo**, en condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5	Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2 **Normal**	**Normal**, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc).	0,9748

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	**Calificación**	**Factor**
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0,9191
3 **Reparaciones sencillas**	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanerías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4	0.6680
4 **Reparaciones Importantes**	Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0,4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0.2780
5 **Demolición**	Inmueble para demolición o desecho	0.00

315
394

No	CODIGO	% EDAD	% DEPRE-CIACION	VALOR m^2 CONSTRUCCION O REPOSICION	VALOR m^2 GASTADO	VALOR m^2 REMANENTE	VALOR CONSTRUCCION
1	16078-1480427	44,29%	44,270%	$ 2.331.333	$ 1.032.081	$ 1.299.252	$ 519.700.752
2	SAE20215	44,29%	44,270%	$ 1.271.839	$ 563.043	$ 708.796	$ 93.773.694
5	8507-379274	17,14%	26,322%	$ 1.271.839	$ 334.773	$ 937.066	$ 337.343.594
6	MC2718514	30,00%	34,070%	$ 1.271.839	$ 433.316	$ 838.523	$ 120.747.377
7	5027-508	15,71%	11,387%	$ 1.271.839	$ 144.824	$ 1.127.015	$ 251.324.277
8	MC2407071	15,71%	11,387%	$ 2.331.333	$ 265.469	$ 2.065.864	$ 245.837.829
9	12334-203	30,00%	34,070%	$ 1.271.839	$ 433.316	$ 838.523	$ 241.494.754
10	5797529	44,29%	44,270%	$ 1.271.839	$ 563.043	$ 708.796	$ 99.231.422
11	5177904	44,29%	44,270%	$ 1.271.839	$ 563.043	$ 708.796	$ 153.099.909
12	MC2702218	15,71%	9,688%	$ 1.271.839	$ 123.216	$ 1.148.623	$ 206.752.183

No	CODIGO	VALOR RESIDUAL LOTE	VALOR m2 LOTE	FACTOR CONSERVACION	FACTOR AREA	VALOR m2 HOMOGEN.
1	16078-1480427	$ 80.299.248	$ 802.992	0,9748	1,107	$ 866.670
2	SAE20215	$ 54.819.306	$ 830.596	0,8190	0,973	$ 662.154
5	8507-379274	$ 27.656.406	$ 307.293	0,8190	1,072	$ 269.699
6	MC2718514	$ 139.252.623	$ 3.868.128	0,8190	0,807	$ 2.555.439
7	5027-508	$ 78.675.723	$ 882.015	0,9748	1,069	$ 918.822
8	MC2407071	$ 154.162.171	$ 2.590.961	0,9748	0,943	$ 2.380.694
9	12334-203	$ 140.505.246	$ 1.951.462	0,8190	1,000	$ 1.598.247
10	5797529	$ 180.768.578	$ 2.510.675	0,8190	1,000	$ 2.056.243
11	5177904	$ 121.800.091	$ 1.691.668	0,8190	1,000	$ 1.385.476
12	MC2702218	$ 113.247.817	$ 1.572.886	0,9748	1,000	$ 1.533.250

ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS

Las medidas de tendencia central son parámetros estadísticos que informan sobre el centro de la distribución de la muestra o población estadística. Entre las medidas de tendencia central podemos encontramos la Media Aritmética o Promedio, Mediana y Moda, complementadas con Medidas de dispersión que son definidas como parámetros estadísticos que indican como se alejan los datos respecto de la media aritmética. Sirven como indicador de la variabilidad de los datos. Las medidas de dispersión más utilizadas son el rango, la desviación estándar y la varianza. **La desviación estándar** es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. **La varianza** es una medida de dispersión que representa la variabilidad de una serie de datos respecto a su media. Formalmente se calcula como la suma de los residuos al cuadrado divididos entre el

316

total de observaciones. También se puede calcular como la desviación típica al cuadrado. **El coeficiente de variación** es una medida de dispersión relativa (libre de unidades de medida), que se define como el cociente de la desviación estándar entre la media aritmética.

No	CODIGO	PORTAL	VALOR m2 HOMOGEN.	DISPERSION SIMPLE	DISPERSION AL CUADRADO
5	8507-379274	www.ciencuadras.com	$ 269.699	-1.152.970	$ 1.329.340.769.395
2	SAE20215	www.cisa.gov.co	$ 662.154	-760.515	$ 578.383.515.662
1	16078-1480427	www.ciencuadras.com	$ 866.670	-555.999	$ 309.134.926.457
7	5027-508	www.metrocuadrado.com	$ 918.822	-503.847	$ 253.862.033.103
11	5177904	www.metrocuadrado.com	$ 1.385.476	-37.193	$ 1.383.342.787
12	MC2702218	www.metrocuadrado.com	$ 1.533.250	110.580	$ 12.227.994.329
9	12334-203	www.metrocuadrado.com	$ 1.598.247	175.578	$ 30.827.569.706
10	5797529	www.metrocuadrado.com	$ 2.056.243	633.573	$ 401.415.021.621
8	MC2407071	www.metrocuadrado.com	$ 2.380.694	958.025	$ 917.811.013.953
6	MC2718514	www.metrocuadrado.com	$ 2.555.439	1.132.769	$ 1.283.166.643.369

SUMA	$ 14.226.694	SUMA DSC	5.117.552.830.380,82
DATOS	10	DATOS DSC	9
MEDIA ARITMETICA	$ 1.422.669	VARIANZA	568.616.981.153,42
MEDIANA	$ 1.459.363	RANGO	$ 2.285.740
MODA	#N/A	% ASIMETRIA	NA
MAXIMO	$ 2.555.439	DESVIACION ESTANDAR	$ 754.067
MINIMO	$ 269.699	COEFICIENTE DE VARIACION	53,00%

Un valor crítico es el límite entre las regiones de aceptación y rechazo, el punto exacto donde se sitúa la frontera entre lo que queremos y lo que nos perjudica. En este caso se calcula cual es el valor que se debe descartar del análisis. Para encontrarlo se aplica el Criterio de Chauvenet que se define como un método para calcular si un dato experimental, de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico. Para descartar cual es el valor critico que se debe descartar, se aplica el Criterio de Chauvenet, partiendo de conocer la media y la desviación estándar de la información observada.

ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS	
DATOS	10
RAZON CHAUVENET	1,96
MEDIA ARITMETICA	$ 1.422.669
DESVIACION ESTÁNDAR	754.066,96
MAXIMO CH	$ 2.870.478
MINIMO CH	$ (25.139)

La metodología aplicada en la anterior tabla, nos indica que el valor crítico, es decir el valor que se debe descartar, es todo aquel que se encuentre por encima de $ 2.870.478 y por

debajo de $ 25.139, en este caso, todos los datos son válidos para calcular la muestra tomada, porque se encuentran dentro del rango estipulado por el criterio técnico chauvenet.

INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS. EXCLUSION DE PUNTO CRITICO

Ahora se procede a volver a hacer el análisis y aplicación de la metodología con unos datos homogenizados y organizados de menor a mayor, aplicando el criterio móvil para encontrar el coeficiente que se encuentre por debajo del rango establecido en la Resolución 620 del Agustín Codazzi; cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (8)	DESVIACION (8)	C.V (8)	PROMEDIO (7)	DESVIACION (7)	C.V (7)	PROMEDIO (6)	DESVIACION (6)	C.V (6)
						$ 1.033.474	$ 492.417	47,65%
			$ 1.161.320	$ 581.887	50,11%	$ 1.288.695	$ 493.557	38,30%
$ 2.380.694	$ 679.321	28,53%	$ 1.425.194	$ 598.211	41,97%	$ 1.534.200	$ 553.713	36,09%
$ 2.555.439	$ 674.584	26,40%	$ 1.681.855	$ 627.028	37,73%	$ 1.775.453	$ 581.593	32,76%

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (5)	DESVIACION (5)	C.V (5)	PROMEDIO (4)	DESVIACION (4)	C.V (4)	PROMEDIO (3)	DESVIACION (3)	C.V (3)
						$ 599.508	$ 303.376	50,60%
			$ 820.564	$ 406.033	49,48%	$ 815.882	$ 135.662	16,63%
$ 939.345	$ 465.343	49,54%	$ 1.073.274	$ 368.988	34,38%	$ 1.056.989	$ 285.670	27,03%
$ 1.160.770	$ 393.515	33,90%	$ 1.260.493	$ 344.938	27,37%	$ 1.279.183	$ 320.709	25,07%
$ 1.393.118	$ 448.020	32,16%	$ 1.498.408	$ 409.584	27,33%	$ 1.505.658	$ 109.036	7,24%
$ 1.645.455	$ 513.756	31,22%	$ 1.790.782	$ 414.165	23,13%	$ 1.729.246	$ 285.046	16,48%
$ 1.918.225	$ 484.434	25,25%	$ 2.024.774	$ 456.288	22,54%	$ 2.011.728	$ 393.118	19,54%

En los datos anteriores luego de hacer 28 cálculos, se observa un coeficiente de variación del 7,24% encontrándose dentro del rango establecido en la Resolución 620 del Agustín Codazzi en el Articulo 11 (Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Se puede concluir razonablemente que el metro cuadrado de terreno en el inmueble materia del presente avalúo es de $ 1.505.658.

18.4. Actividad edificadora

"...El sector de la construcción se vio especialmente afectado durante la cuarentena nacional en Colombia. De acuerdo con las cifras del PIB del 1T20 fue el sector que presentó una mayor caída (-9,4%). En el subsector edificador, se percibió un decrecimiento de 4,6% anual durante el primer trimestre, mientras que en la actividad edificadora no residencial, los

segmentos de oficinas, educación y hoteles cayeron con mayor fuerza debido a la alta vacancia. Si bien este fue el primer sector en reactivarse, la recuperación será gradual y tardaría hasta el próximo año. La menor intención de compra de vivienda y la disminución de la capacidad adquisitiva de las familias le impondrán varios desafíos. Por su parte, la infraestructura será clave para la recuperación de la economía al ser un gran generador de empleo e inversión"...tomado de grupobancolombia.com

18.5. Comportamiento de la oferta y la demanda

" Un estudio de Catastro Bogotá y Finca Raíz reveló el impacto que ha tenido la pandemia del Covid-19 en la demanda inmobiliaria de Bogotá y los municipios aledaños a la capital del país. Uno de los hallazgos más importantes del análisis tiene que ver con la preferencia de los compradores por la adquisición de vivienda en las afueras de Bogotá. "Las búsquedas de casas en los municipios de Bogotá Región crecieron un 59% durante la pandemia, lo que implica un mayor interés en el periodo de marzo a agosto del 2020 por vivir en estos inmuebles en municipios aledaños a la capital. Chía, La Calera y Cota fueron los preferidos en búsquedas, con crecimientos por encima del 90% en el periodo Covid-19", indicó Martín Monzón, Gerente General de Fincaraíz.com. El incremento de la construcción de edificios y de conjuntos de casas campestres en municipios como Chía, Funza, Mosquera, Cota, Cajicá y Zipaquirá, comenzó hace diez años, pero se ha acentuado en los últimos cinco hasta el punto de que los incrementos en el área construida superan el 80%. Son más de 35.000 viviendas las que se están construyendo en municipios aledaños a la capital y, según Camacol, durante este último año en Bogotá hubo un aumento de compra de vivienda del 7,1 % en estos lugares alejados del ruido de la capital. Es importante mencionar que, la oferta de viviendas tipo casa es liderada por Bogotá, seguido de los municipios de Chía, Fusagasugá, Cajicá y Soacha. Al Igual que en el caso de los apartamentos, la oferta de casas se contrajo en los municipios de la región por la importante demanda de los mismos. El valor del metro cuadrado de las casas al igual que los apartamentos tuvieron variaciones positivas en la mayoría de los municipios, con excepción en los municipios de Funza, La Calera y Zipaquirá. En los meses de marzo y abril, justo cuando arrancó el periodo de aislamiento obligatorio, la demanda de inmuebles presentó cifras a la baja, con contracciones en las búsquedas de inmuebles de -20% en adelante. Sin embargo, desde el mes de mayo se ve una recuperación del interés por comprar y arrendar, llegando a crecimientos históricos en agosto con respecto a enero, el mes tradicionalmente más dinámico del sector, aumentando un 40% de búsquedas de propiedades en venta y un 14% para arriendo. De acuerdo con el estudio de Catastro, las búsquedas de apartamentos, casas y apartaestudios aumentaron un 15% durante la pandemia en Bogotá. Cedritos y Colina Campestre fueron los barrios que despertaron el mayor interés de los ciudadanos, en especial por los apartaestudios en arriendo y casas para la venta. Las casas son los inmuebles que más crecieron en interés y búsquedas en Bogotá y en la región metropolitana. El estrato que concentra las mayores búsquedas es el 3, pero el que más creció en interés durante la cuarentena fue el 5 para inmuebles residenciales. En cuanto a los inmuebles comerciales, las búsquedas y preferencia disminuyeron un -24% en Bogotá en el periodo de pandemia. Las oficinas en arriendo son los inmuebles comerciales que más se contraen en búsquedas con -37%, seguidas de locales en arriendo con -30%. Entre tanto, en términos de oferta la vivienda cayó alrededor del 34%, mientras que los locales, oficinas y bodegas presentaron una contracción del 40% para el caso de Bogotá. En inmuebles residenciales y no residenciales para la venta, se evidenció un incremento del valor del metro cuadrado en las ofertas que en general

fueron superiores al 1,5% durante el confinamiento preventivo y obligatorio. "Hubo incrementos de precios en los inmuebles hasta el mes de agosto, antes de la reactivación económica; por ejemplo, el valor del metro cuadrado, m2, para venta de apartaestudios giró entorno de los 6 millones de pesos, en apartamentos fue cercano a los 4,5 millones de pesos, mientras las casas tuvieron un incremento en el valor del 1,5% con valores cercanos a los 3 millones. Caso contrario sucedió en el valor del metro cuadrado para arriendo de apartaestudios, casas y bodegas, donde se presentan reducciones." señaló Henry Rodríguez Sosa, Director de Catastro..." www.msn.com

18.6. Perspectivas de valorización — Es excelente en Bogotá.

18.7. Concepto de la garantía — Bueno

19. VALUACION

19.1. Descripción de los componentes del bien avaluado

Se tomaron las cantidades de construcción y de terreno según los valores arriba descritos.

19.2. Cantidades

Terreno — 72,00 metros cuadrados

19.3. Valores unitarios

Valor metro cuadrado terreno — **$ 1.505.658**

19.4. Valor resultado de la valuación

FEBRERO DE 2021			
DESCRIPCION	AREA (M2)	$/M2	TOTAL
Terreno	72,00	$ 1.505.658	$ 108.407.348
TOTAL			$ 108.407.348

SON: CIENTO OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/TE.

CONSTANCIA: *Al momento de elaboración del presente documento en Colombia existe Emergencia Sanitaria inicialmente desde el día de 12 de marzo y va hasta el día 30 de mayo de 2-020; la cuarentena en todo el país inició el martes 24 de marzo a la media noche y finalizó el martes 30 de junio. Los adultos mayores de 70 años estuvieron en aislamiento obligatorio hasta el domingo 31 de agosto. Las actividades educativas presenciales regresaron en agosto, bajo el modelo de alternancia. Así mismo, la Emergencia Sanitaria fue extendida hasta el 31 de Agosto tomando decisiones durante la pandemia causada por el coronavirus, luego fue extendida hasta el 30 de Noviembre de 2.020, ampliada hasta Febrero 28 de 2.021; extendida hasta Mayo 31 de 2.021, el concepto del aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable para seguir avanzando hacia la reactivación segura del país. Este periodo se caracteriza por la incertidumbre de los mercados, se presentan casos no generales de parálisis en la venta de vivienda de estrato medio y alto, los precios pueden bajar y puede haber desvalorización en el corto plazo, la demanda de este tipo de inmuebles puede*

370

reducirse, donde la liquidez es preferida por encima de la rentabilidad de los inmuebles. Se presenta mora generalizada en arriendos y hay problemas en la cartera hipotecaria. La mayor afectación se encuentra en la Vivienda NO VIS. Las garantías bancarias son más estrictas y los precios de transacción pueden ser menor al costo.

20. Declaración de cumplimiento

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador las alcanzó a conocer. El valuador no tiene interés en el bien objeto del estudio valuatorio. La valuación se llevó a cabo de conformidad con el Código de ética y las normas de conducta aplicables a los Avaluadores. El valuador ha cumplido con los requisitos de formación profesional específica para desarrollar la actividad valuatoria.

21. Registro de acreditación pública o privada del valuador
Registro Público R.A.A AVAL-79295050
Registro Privado R.N.A. 3.164 Valuador certificado

22. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

El valuador no tiene nexos de ninguna clase con el propietario del inmueble. El valuador ha visitado e inspeccionado personalmente el bien inmueble objeto de la presente valuación.

23. ANEXOS

Fotografías, Fotocopia del Certificado de Tradición 50C-40075310 de Febrero 18 de 2.021, Certificado de Nomenclatura del predio, Formularios de impuesto predial 2.018, 2.019, 2.020 y 2.021 normas urbanas del predio, Fotocopia de la Escritura 7.535 de Noviembre 15 de 1.990 de la Notaria 9 de Bogotá.

Cordialmente,

GERMAN CASTRO CUESTA
R.A.A. AVAL-79295050
R.N.A. 3.164 Certificado
Valuador Actuante

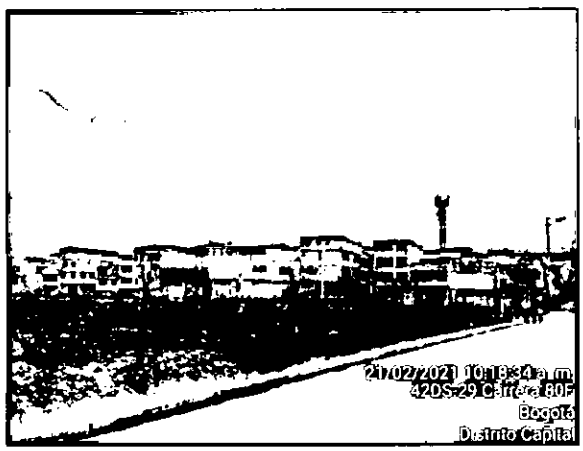
HECTOR ALONSO ROJAS ESPINOSA
C.C. 79.461.987 de Bogotá

371

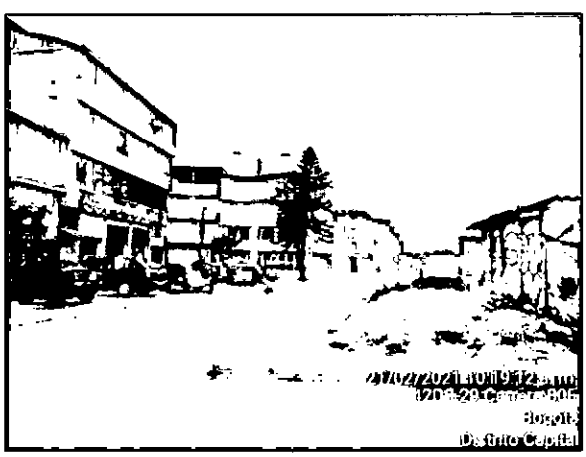
IX. **ANEXO 1**

DOCUMENTOS SOPORTE

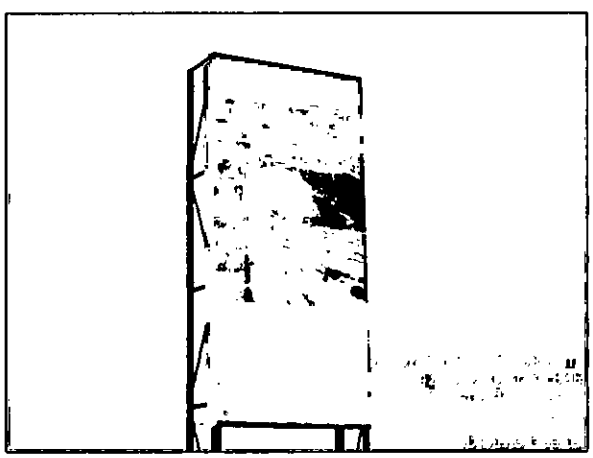
Aspecto N-S de la Carrera 80F



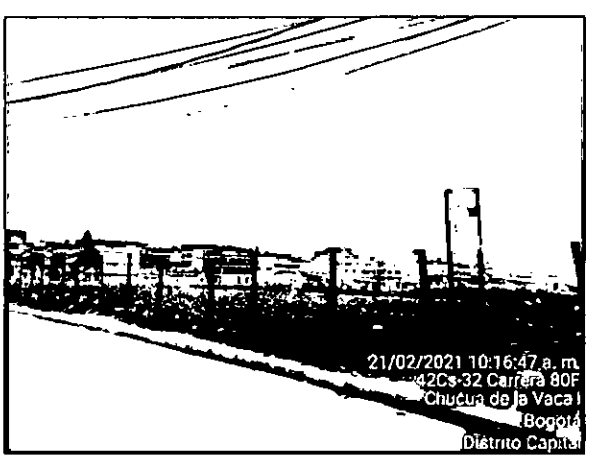
Aspecto S-N de la Carrera 80F



Aspecto E-W de la Calle 42F Bis S



Pancarta Informativa de la EAAB



Interior del predio (Ausencia de Construcción)

Nomenclatura del sector

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA
R.A.A. AVAL-79295050 *R.N.A. 3.164 Valuador Certificado*

SEP 28'21 AM10:43
73 Folios
JUZGADO 46 CIVIL CTO.

Señor
JUEZ
E. S. D.

REF: Proceso.)23=2014-00493

El suscrito GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de perito avaluador, me permito informar a ese despacho que de acuerdo con el Artículo 226 del C.G.P.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración.
   Mi nombre es como lo escribí arriba y mi cedula de ciudadanía es 79.295.050 expedida en Bogotá.
   De acuerdo con su requerimiento también hizo parte del presente avalúo el perito HECTOR ALONSO ROJAS ESPINOSA identificado mediante C. 79.461.987 de Bogotá.
2. Mi domicilio está ubicado en la Carrera 11 No. 66-34 Oficina 102 de Bogotá Celular 3138157181.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración. Soy Ingeniero Industrial, tengo Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79295050 en la categoría de Inmuebles Urbanos, Registro Privado RNA 3.164, Registro Internacional de avaluos urbanos Co-109 (anexo los respectivos soportes).
4. Manifiesto que no he efectuado publicaciones en materia de peritaje ni de otros temas.
5. No soy auxiliar de justicia en el momento, alguna vez si estuve inscrito en la lista pero hace mucho tiempo.
6. Ejerzo mi actividad de valuador, me solicitan los avalúos y desconozco el momento en el cual dichos informes puedan llegar a un Juzgado. Cuando me solicitan aclaraciones, asisto y respondo las inquietudes que puedan tener al respecto.
7. No he sido designado como perito valuador en procesos anteriores.
8. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el art.50 del C.G.P.,
9. El enfoque del avalúo efectuado es de MERCADO y la metodología aplicada consecuentemente es comparación de mercado.
10. Los documentos de los cuales se tomó información fueron anexados al informe.
11. En el numeral 14.3 del informe se explica detalladamente las memorias de cálculo para llegar a los valores con los cuales se dio un resultado para el avalúo solicitado.

Atentamente,

GERMAN CASTRO CUESTA
C.C. 79.295.050 de Bogotá
R.A.A. AVAL-79295050

HECTOR ALONSO ROJAS ESPINOSA
C.C. 79.461.987 de Bogotá