



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



AVALUOCOMERCIAL

**AVALÚO No. 01/22
LOTE URBANO
CARRERA 12 B ESTE No 77- 07 SUR ANTERIOR
CARRERA 13 C ESTE 77 15 SUR NUEVA
USME BOGOTA**



**ELABORADO POR:
JOSE GABRIEL CALDERON
JUAN CARLOS MONTENEGRO
ENERO DE 2022**



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



MUNICIPIO: BOGOTA

BARRIO.....: DOÑA LILIANA

ZONA.....: URBANO

PROPIETARIO.....: GUILLERMO GARAVITO CUELLAR

ELABORADO POR: JOSE G. CALDERON Y JUAN CARLOS MONTENEGRO



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL BÁSICA.....	5
2. ASPECTOS JURÍDICOS.....	6
3. INFORMACION CATASTRAL.....	6
4. CARACTERISTICAS GEOGRAFICAS.....	6
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.....	7
6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE.....	9
7. NORMATIVIDAD.....	10
8. METODOLOGÍA DEL AVALUO.....	11
9. CONSIDERACIONES GENERALES.....	12
10. INVESTIGACION ECONOMICA.....	13
11. CERTIFICACION DEL CONSULTOR.....	15
12. AVALÚO COMERCIAL.....	16
13. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO.....	17
14. ESTUDIO FOTOGRÁFICO.....	18
15. DOCUMENTOS AVALUADOR.....	19-23



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

OBJETO DEL AVALUO:

El objeto del presente informe de avalúo es el de determinar el valor comercial o de mercado, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe 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 presiones de ninguna naturaleza.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



1. INFORMACION GENERAL BASICA

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1.1 SOLICITANTE: | JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ |
| 1.2 TIPO DE INMUEBLE: | PREDIO URBANO |
| 1.3 TIPO DE AVALUO: | COMERCIAL |
| 1.4. DEPARTAMENTO: | CUNDINAMARCA |
| 1.5. CIUDAD: | BOGOTA |
| 1.6. LOCALIDAD: | USME |
| 1.7. BARRIO: | DOÑA LILIANA |
| 1.8. CEDULA CATASTRAL: | 202211390900000000 |
| 1.9. OBJETO DEL AVALUO: | ESTIMAR VALOR COMERCIAL DEL PREDIO |
| 1.10. DESTINACION ACTUAL: | LOTE |
| 1.11. MARCO JURIDICO: | AVALUO CON PROPOSITO JURIDICO |
| 1.12. DOCUMENTOS CONSULTADOS: | CERTIFICADO DE LIBERTAD |
| 1.13. FECHA DE INSPECCION: | NOVIEMBRE 08 DE 2021 |
| 14. FECHA DEL INFORME: | ENERO 11 DE 2022 |



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



2. ASPECTOS JURÍDICOS

- 2.1. PROPIETARIO** GUILLERMO GARAVITO CUELLAR
- 2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN** ESCRITURA 749 DEL 11 DE MARZO DE 1994 NOTARIA 38 DE BOGOTA
- 2.3. MATRICULA INMOBILIARIA** 50S -40374762

Nota: La presente información no constituye un estudio jurídico de títulos.

3. INFORMACIÓN CATASTRAL

NUMERO PREDIAL	202211390900000000
AREA TERRENO	72 M2 según escritura 749 DE 1994
CONSTRUCCION	0 M2 según escritura 749 DE 1994
AVALUO CATASTRAL VIGENCIA 2022	<u>\$ 6.214.000</u>

Fuente: Consulta Ficha Predial 2022.

4. CARACTERISTICAS GEOGRAFICAS DE LA LOCALIDAD.

Usme es la localidad número 5 del Distrito Capital de Bogotá, Colombia. Se encuentra ubicada en el suroriente de la ciudad de Bogotá. Fue un antiguo municipio del departamento de Cundinamarca hasta 1954, cuando se incorporó a la ciudad.

Historia.

El territorio de Usme estuvo habitado al menos desde finales del Pleistoceno, aproximadamente 14 000 A.C. en el periodo que se conoce como cazadores-recolectores, como lo demuestran los registros arqueológicos que se han encontrado en las zonas altas que rodearon el lago pleistocénico que dominaba la sabana de Bogotá, como la Hacienda Tequendama o El Abra.

En los siglos siguientes se desarrolló la agricultura y la alfarería en el periodo formativo que se denominó Cultura Herrera para los habitantes del centro de lo que hoy es Colombia. Pasados varios siglos, los habitantes de Usme alcanzaron sociedades de cacicazgo y fueron denominados Aldoas por los demás habitantes de la Sabana, para posteriormente ser dominados militarmente por el zipa Saguamanchica. El territorio fue disputado por el cacique de Ubaque y finalmente sometido por los conquistadores españoles tras violentos encuentros, como lo dejan ver hallazgos arqueológicos. 3



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



El pueblo de Usme fue fundado en 1650 como San Pedro de Usme, convirtiéndose en el centro de una zona rural dedicada a la agricultura que proveía parte importante de los alimentos de la capital. Durante la época de la Independencia, se formó en Usme una guerrilla independentista liderada por un patriota de apellido Sierra. Esta guerrilla fue disuelta por las tropas realistas, y su líder fue fusilado por orden del virrey Juan Sámano.⁴ En 1911 se convierte en municipio, con el nombre de Usme, destacándose a la vez por los conflictos y luchas entre colonos, arrendatarios y aparceros por la tenencia de la tierra. Esta situación cambia a mediados de siglo XX, cuando se parcelan las tierras que eran destinadas a la producción agrícola para dar paso a la explotación de materiales para la construcción, lo cual convirtió a la zona en fuente importante de recursos para la urbanización de lo que es hoy la ciudad de Bogotá gracias a las ladrilleras que se encuentran en sus límites con los cerros orientales del sur de la ciudad. Desde ese entonces, la localidad cuenta con areneras y canteras cuestionadas por el daño ambiental que causan a uno de los pulmones ecológicos de Bogotá.

En 1954 el Decreto Nacional 3640 incorporó el municipio de Usme a Bogotá, pasado a convertirse en Localidad y por ende a pertenecer al mapa de la ciudad de Bogotá con la expedición del Acuerdo 2 de 1992.⁵ La Localidad es administrada por el Alcalde Local y la Junta Administradora Local (JAL).

Área de reserva arqueológica.

En Usme se encuentra la primera área de reserva arqueológica de Bogotá, en la zona conocida como Hacienda El Carmen, con aproximadamente 30 hectáreas de extensión. En el año 2008 se inició la construcción del proyecto de edificios de apartamentos conocido como "Usme Ciudad del Futuro". Mientras se hacían las excavaciones para los cimientos, fueron hallados 135 restos humanos y cerca de 300.000 fragmentos de cerámica, pertenecientes a la cultura muisca. Desde entonces el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH) y la Secretaría de Cultura de Bogotá intervinieron la zona para asegurar la protección de los hallazgos arqueológicos. El alcalde Gustavo Petro propuso suspender la construcción de apartamentos en la zona; también propuso el inicio de actividades culturales y museísticas.⁸

Organización Territorial.

La localidad se encuentra separada del casco urbano principal de la ciudad, aunque incluye varios barrios del sur con extensas zonas rurales. Está conformada por siete Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), que a su vez están divididas en barrios (algunas UPZ comparten barrios), y por una Unidad de Planeamiento Rural (UPR).⁹ En total, Usme posee más de 120 barrios y 17 veredas.

UPZ La Flora: Buenos Aires, Costa Rica, Doña Liliana, El Bosque km 11, Juan José Rondón, Juan José Rondón II Sector, La Cabaña, La Esperanza, La Flora-Parcelación San Pedro, Las Violetas, Los Arrayanes, Los Soches, Tihuaque, Unión, Villa Diana, Villa Rosita.

UPZ Danubio: Alaska, Arrayanes, Danubio Azul, Daza Sector II, Duitama, El Porvenir, El Porvenir II Sector, Fiscala II La Fortuna, Fiscala Sector Centro, La Fiscala-Los Tres



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



Laureles, La Fiscala-Lote 16, La Fiscala-Lote 16A, La Fiscala Sector Daza, La Fiscala Sector Norte, La Fiscala Sector Rodríguez, La Morena I, La Morena II, La Morena II (Sector Villa Sandra), Nueva Esperanza, San Martín, Villa Neiza, Picota Sur, Porvenir. UPZ Gran Yomasa: Almirante Padilla, Altos del Pino, Arizona, Barranquillita, Benjamin Uribe, Betania, Betania II, Bolonia, Bulevar del Sur, Casa Loma II, Casa Rey, Casaloma, Compostela I, Compostela II, Compostela III, El Bosque, El Cortijo, El Curubo, El Jordán, El Nevado, El Pedregal, El Recuerdo Sur, El Refugio, El Refugio Sector Santa Librada, El Rosal-Mirador, El Rubí II Sector, Gran Yomasa I, Gran Yomasa II, La Andrea, La Aurora, La Cabaña, La Esperanza, La Fortaleza, La Regadera km 11, La Regadera Sur, Las Granjas de San Pedro (Santa Librada), Las Viviendas, Los Tejares Sur II Sector, Nuevo San Andrés de Los Altos, Olivares, Salazar Salazar, San Andrés Alto, San Felipe, San Isidro Sur, San Juan Bautista, San Juan I, San Juan II, San Juan II y III, San Luis, San Pablo, Santa Librada, Santa Librada-La Esperanza, Santa Librada-La Sureña, Santa Librada-Los Tejares (Gran Yomasa), Santa Librada Norte, Santa Librada-San Bernardino, Santa Librada-San Francisco, Santa Librada-Salazar Salazar, Santa Librada Sector La Peña, Santa Marta II, Santa Martha, Sierra Morena, Tenerife II Sector, Urbanización Costa Rica-San Andrés de los Altos, Urbanización Brasília II Sector, Urbanización Brasília Sur, Urbanización Cartagena, Urbanización La Andrea, Urbanización La Aurora II, Urbanización Miravalle, Urbanización Tequendama, Valles de Cafam, Vianey, Villa Alejandría, Villa Nelly, Villas de Santa Isabel (Parque Entrenubes), Villas del Edén, Yomasita, UPZ Comuneros: Alfonso López Sector Charalá, Antonio José de Sucre I, II y III, Bellavista Alta, Bellavista II Sector, Bosque El Limonar, Bosque El Limonar II Sector, Brazuelos, Brazuelos Occidental, Brazuelos-El Paraíso, Brazuelos-La Esmeralda, Centro Educativo San José, Chapinerito, Chicó Sur, Chicó Sur II, Ciudadela Cantarrana I, II y III Sector, Comuneros, El Brillante, El Espino, El Mortiño, El Rubí, El Tunó, El Uval, El Virrey Última Etapa, Finca La Esperanza, La Esmeralda-El Recuerdo, La Esperanza km 10, Las Brisas, Las Flores, Las Mercedes, Lorenzo Alcantuz I, Lorenzo Alcantuz II, Los Altos del Brazuelo, Marichuela III, Monteblanco, Montevideo, Nuevo San Luis, San Joaquín-El Uval, Sector Granjas de San Pedro, Tenerife, Urbanización Chuniza I, Urbanización Jarón Monte Rubio, Urbanización Líbano, Urbanización Marichuela, Usminia, Villa Alemania, Villa Alemania II Sector, Villa Anita Sur, Villa Israel, Villa Israel II, UPZ Alfonso López: Alfonso López Sector Buenos Aires, Alfonso López Sector El Progreso, Brisas del Llano, El Nuevo Portal, El Paraíso, El Portal II Etapa, El Progreso Usme, El Refugio I y II, El Triángulo, El Uval II Sector, La Huerta, La Orquídea Usme, La Reforma, Nuevo Porvenir, Nuevo Progreso-El Progreso II Sector, Portal de La Vega, Portal de Oriente, Portal del Divino, Puerta al Llano, Puerta al Llano II, Refugio I, Villa Hermosa, UPZ Parque Entrenubes: Arrayanes, Bolonia, El Bosque Central, El Nuevo Portal II, El Refugio I, La Esperanza Sur, Los Olivares, Pepinitos, Tocaimita Oriental, Tocaimita Sur, UPZ Ciudad de Usme: Ciudadela El Oasis, Brisas del Llano, Usme-Centro, El Bosque km 11, El Pedregal-La Lira, El Salteador, La María.

Vías de acceso.



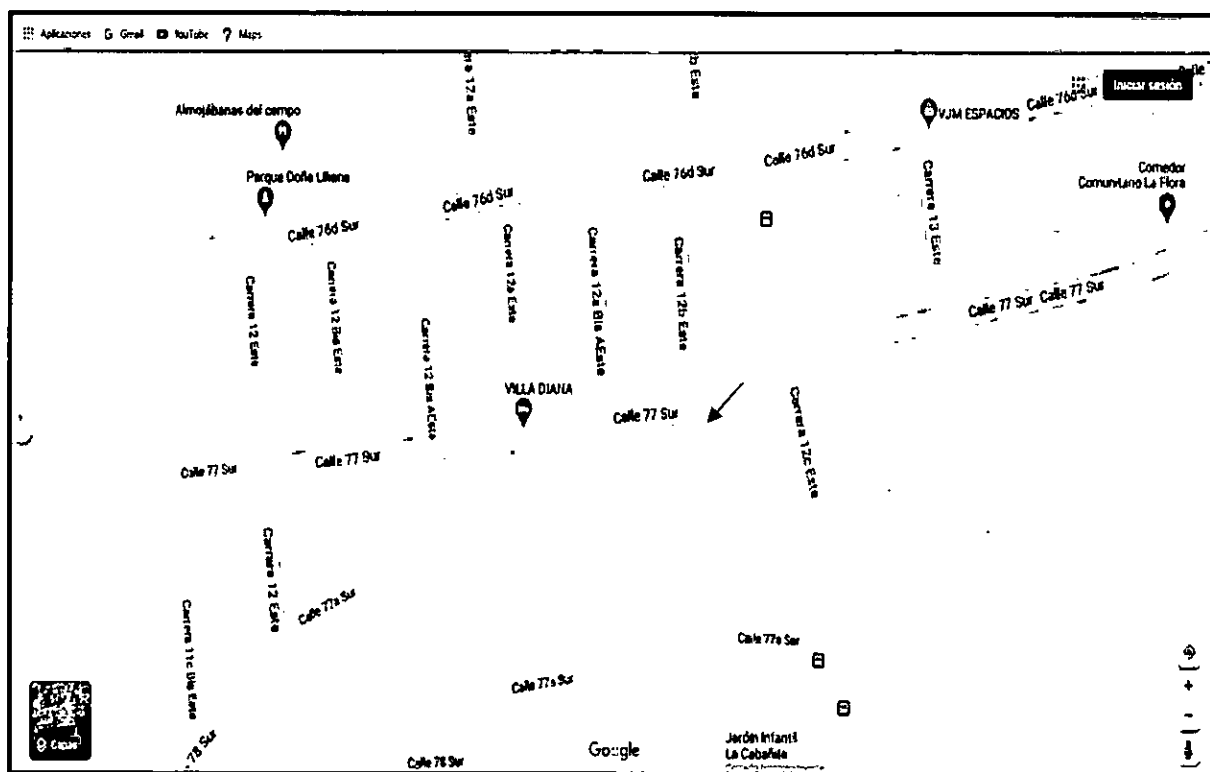
**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



El principal acceso a la localidad es por la Avenida Caracas con el servicio del sistema TransMilenio (Línea H), que llega al Portal de Usme incluyendo sus rutas alimentadoras. Por la misma vía llegan los buses urbanos provenientes del norte y centro de la ciudad. En esa vía se consigue transporte urbano al antiguo casco urbano de Usme. La Avenida Boyacá también es de primordial importancia para el acceso a la localidad de Usme. Saliendo de la localidad, se convierte en la Autopista al Llano, que comunica a Bogotá y Cundinamarca con el departamento del Meta y su capital, Villavicencio, y el resto de los Llanos orientales. Además del transporte intermunicipal a esa zona del país, circulan vehículos particulares y buses urbanos.

Por último, se destaca la Troncal Bolivariana, que es la vía rural de enlace entre Usme Centro (y por ende del resto de la ciudad de Bogotá) con la vecina localidad de Sumapaz, en el extremo sur del Distrito Capital.

4.1 UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ



Fuente : Google maps



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

El predio objeto de este avalúo, se encuentra ubicado en la Localidad de Usme al sur de Bogotá, El sector, donde están los barrios doña Liliana, villa diana y otros, con pendientes de 10 y hasta 25 aproximadamente,

ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

Residencial

COMERCIALIZACIÓN

Estos inmuebles urbanos, por su ubicación son de baja comercialización.

VIAS DE ACCESO DEL SECTOR

Las principales vías del Sector son la carrera 14 o avenida Caracas, avenida Boyacá.

SERVICIOS COMUNALES

Este es sector de la ciudad con instituciones educativas, Parques y portal de Usme.

El sector donde se ubica el predio dispone del servicio de acueducto y alcantarillado y recolección de basuras, al igual que los servicios públicos de energía eléctrica.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El Lote ubicado en la carrera 12 b este No 77 -07 antigua, es un lote sin construcción alguna, en manzana y con pendiente entre 8 a 10 en zona de Riesgo.

El inmueble cuenta con un área de Terreno 72 M2, área construcción 0 M2, los cuales fueron verificados con el Plano suministrado.

a. LINDEROS Y DIMENSIONES

Los linderos, dimensiones y demás características se encuentran insertos en la Escritura 749 del 11 de marzo de 1994 notaria 38 de Bogotá, por lo que de conformidad con lo estipulado en el Decreto 1420 de 1998, no se hace necesaria su transcripción.

b. TOPOGRAFIA

En el predio predomina el terreno de topografía plano. Con pendientes del sector o Manzana del 10% aproximadamente.



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



c. FORMA GEOMETRICA

Su forma o figura geométrica Rectangular.

7. NORMATIVIDAD



**USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
NR 13 G ESTE 77.16 SUR**

FECHA: 10/05/2017 PROYECTO: 10/05/2017 UBICACION: 10/05/2017	PROYECTO: 10/05/2017 UBICACION: 10/05/2017 PROYECTO: 10/05/2017	PROYECTO: 10/05/2017 UBICACION: 10/05/2017 PROYECTO: 10/05/2017
--	---	---



- ☒ Bienes de Interés Cultural
- ☐ Excepciones de Uso
- ☐ Subsectores Uco
- ☐ Subsectores Edificabilidad
- ☐ Sectores Habitativos
- ☐ Asentamiento
- ☐ Línea de edificación
- ☐ Área Verde
- ☐ Línea
- ☒ Parque + Metropolitano
- ☒ Parque Zonales
- ☐ Manzanas
- ☐ Cuerpos de Agua
- ☐ (Otro)

MINISTERIO DE DEFENSA
COMANDO EN JEFE FUERZAS ARMADAS
REPUBLICANAS

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 13 C EBT 77 16 SUR

Código	Descripción	Categoría	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
1	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
2	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
3	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
4	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
5	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
6	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
7	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
8	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
9	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
10	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
11	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
12	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
13	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
14	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
15	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
16	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
17	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
18	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
19	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
20	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
21	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
22	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
23	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
24	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones
25	Código de Armamento	Armamento	Clase	Observaciones	Efectos	Observaciones



ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925



DECLARATORIA DE AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA

Fecha: 2024/12/28

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- ☐ Cerrado Estrella Ronda
- ☐ ZAPLA
- ☐ Amenaza por inundación en masa
- ☐ Amenaza Alta
- ☐ Amenaza Media
- ☐ Amenaza Baja
- ☐ Amenaza por inundación
- ☐ Amenaza Alta
- ☐ Amenaza Media
- ☐ Amenaza Baja
- ☐ Madera
- ☐ Vivero de plantas
- ☐ Cosecha de arroz
- ☐ Páramo Zumbado
- ☐ Páramo Morro Colorado
- ☐ Llanura
- ☐ Montaña
- ☐ Rincón

Procedimiento de Evaluación

Dirección: KR 13 C ESTE 77 15 SUR

El predio correspondiente al lote de código 0813453803 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.



Fuente: Sinupot



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



ESTRATIFICACION Y FICHA PREDIAL

Bogotá, D.C.		 ALCALDÍA MAYOR PLANEACIÓN		Fecha: 28/12/2021	
				Hora: 15:09:35	
Sección(a) USUARIO KR 13C ESTE 77 15 SUR Localidad USME CHIP AAA01460YLW					
ASUNTO: Constancia de Estratificación					
En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00134539, a la cual se le asignó el estrato uno (1), 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.					
Cordialmente, DIANA MARLENE BARRIOS CAMPOS Dirección de Estratificación Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos					
1 OKR013C0000E07700000155000000000000 10658015 35					



ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925



2021 UAECB- CONSULTA GENERAL DE PREDIOS - S.I.L.C. CCOND1									
Direccion Actual		KR 13C ESTE 77 15 SUR				Anterior		KR 12B ESTE 77 07 SUR	
Cedula Catastral		202211390900000000				CHIP		AAA0145OYLW	
Codigo Sector		001345 39 09 000 0000				Codigo Direccion		200088900000015905	
Localidad		5 USME				Barrio		DONA LILIANA	
Parte Cuenta		0				D SI			
Vigencia Formacion		2000		Vigencias Actualizacion		2004 2011		Zona Postal 110521 Max. Numero Pisos 0	
Fecha Inscripcion		31/12/1999		Fecha Actualizacion		31/12/2021		Marca Formacion D	
Ano/Numero Radicacion Ano/Numero Resolucion									
Certifica Cabida L Tipologia									
Identificacion Propietario #Propie. %Coprop. Poseedor Interrelacionado SNR									
C. 19173606		GUILLERMO GARAVITO CUELLAR				1		N	
Documento		Fecha		Nota/Juzg		Ciudad		Zona Matricula Iamc	
COPIA ESCRITURA		1366 04/09/2001		57		1		15 050540374762	
Tipo Propiedad		6 PARTICULAR		Conservacion Historica		N		Numero Mejoras 0	
Destino Catastral Estrato Marca PH Clase Predio Coeficiente									
63		NO URBANIZ/SUELO PROTEG		10		SIN		NPH	
Terreno Area (m2) Valor (m2) Valor Parcial Valor Avaluo Vigencia									
Terreno		72.00		86,300.90		6,213,664.80		6,214,000 2022	
Construccion		.00		.00		.00		5,559,000 2021	
Avaluo Especial NO # Rev. Instancia Marca autoavalo Radicacion									
Mutacion		99 FORMACION - ACTUALIZACION		Fecha		31/12/2021		2021 1369808	
Rad Pendientes		de 17 77 CERTIFICACION CATAST		2021		104-02-0 27/09/2001		CATASTRO EN LINEA	
Restricciones		# 0							

8. METODOLOGIA DE AVALUO

El presente informe cumple con las Normas Legales del Decreto 1420/98 y las metodologías descritas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC. En el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

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 objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

(ARTICULO 226 CODIGO GENERAL DEL PROCESO)



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características expuestas, las cuales inciden en la fijación del justo precio del inmueble, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos especiales:

1. Las características generales del sector
2. La ubicación específica del inmueble
3. Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura urbana.
4. El estado actual de conservación del inmueble
5. El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector
6. El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.
7. El predio según el concepto de Uso del Suelo expedido por Sinupot, es un predio urbano, se encuentra en una zona residencial.
8. El predio goza de una forma rectangular de uso principal Residencial, **"en condición de riesgo por remoción en masa tipo medio"**.
9. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal.
10. La inspección se hizo con carácter de observación Valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existente al momento de la inspección.
11. El presente Avalúo tiene una Vigencia de Un (1) año a partir de la Inspección ocular si se mantienen las condiciones generales del sector.
12. El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.



ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925



(ARTICULO 226 CODIGO GENERAL DEL PROCESO)

10. INVESTIGACION ECONOMICA

- NEGOCIANTES DE FINCA RAÍZ
- MERCADEO DE LA ZONA
- FINCA RAIZ BOGOTA
- PAGINAS WEB.

10.1. INVESTIGACION INDIRECTA

Para el Método de Comparación o de Mercado:

NOTA: En cumplimiento del artículo 226 del código General del Proceso se aportan los soportes o información de la investigación de mercado

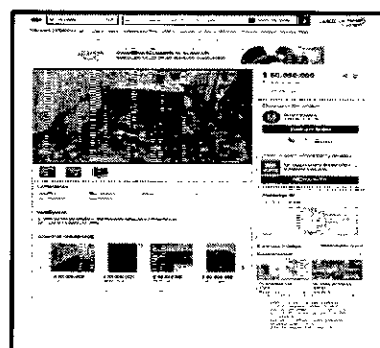
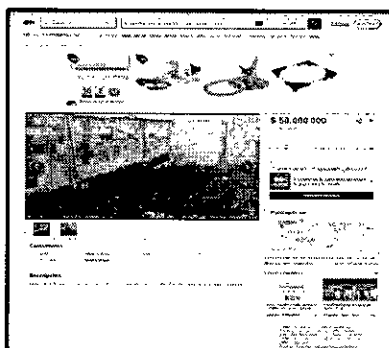
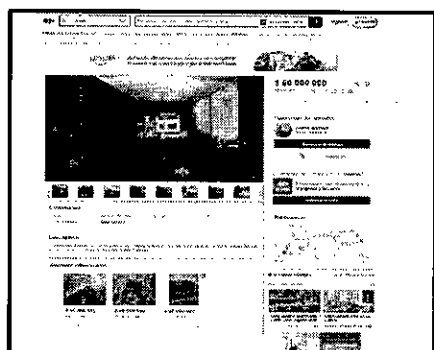
ESTUDIO DE MERCADO LOTES EN USME BOGOTA								
DAT O	UBICACIÓ N	DESCRIPCIÓ N INMUEBLE	FUENTE CODIGO FINCA RAIZ	ARE A EN M2	PRECIO VENTA	% NEGOCIACIO N	VALOR FINAL	VALOR
1	USME	LOTE	dirección aprox. Cl. 118b Sur #4f Este- 98 a 4f Este-2, Bogota OLX	72	\$ 50.000.000	0%	\$ 50.000.000	\$ 694.444
3	USME	LOTE	ID de anuncio 110661261 5 OLX	72	\$ 50.000.000	0%	\$ 50.000.000	\$ 694.444
2	USME	LÓTE	ID de anuncio 111282294 8 OLX	72	\$ 50.000.000	0%	\$ 50.000.000	\$ 694.444
							PROMEDIO	694.444
							DESVIACIO N	\$ 0
							COEF. VARIA	0,00%
							Limite Superior	\$ 694.444
							Limite Inferior	\$ 694.444



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



10.2 OFERTAS EN USME PAGINA OLX



11. CERTIFICACION DEL CONSULTOR (Artículo 226 del código General del Proceso)

- Que José Gabriel Calderón España Y Juan Carlos Montenegro, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietaria, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores.



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



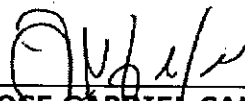
(ARTICULO 226 CODIGO GENERAL DEL PROCESO)

**12. AVALÚO No. 01/22
LOTE URBANO
CARRERA 12 B ESTE No 77- 07 SUR ANTERIOR
CARRERA 13 C ESTE 77 15 SUR NUEVA
USME BOGOTA**

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR M.2.	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	M2	72	\$694.444,4	\$694.444,4
CONSTRUCCIONES	M2	0	0	0
TOTAL				\$49.999.996,8

VALOR TOTAL AVALÚO **AÑO 2022** SON: CUARENTA NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON OCHO CENTAVOS MCTE. (**\$49.999.996,8**)

VALOR INDEXADO **AÑO 2014**: SON, TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MCTE. (**\$35.111.442**)



JOSE GABRIEL CALDERON ESPAÑA.
RAA: AVAL-12192872

JUAN CARLOS MONTENEGRO
RAA: AVAL:XXXXXXXXXXXXXX

408
48



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



INDEXADO A 2014

VALOR INICIAL	AÑO	IPC	IPC	VALOR INDEXADO
\$50.000.000	2022	N/A	N/A	\$50.000.000
\$50.000.000	2021	5.62	\$2.810.000	\$47.190.000
\$47.190.000	2020	1.61	\$759.759	\$46.430.241
\$46.430.241	2019	3.80	\$1.764.350	\$44.665.891
\$44.665.891	2018	3.18	\$1.420.375	\$43.245.516
\$43.245.516	2017	4.09	\$1.768.741	\$41.476.775
\$41.476.775	2016	5.75	\$2.384.915	\$39.091.860
\$39.091.860	2015	6.77	\$2.646.518	\$36.445.342
\$36.445.342	2014	3.66	\$1.333.900	\$35.111.442

13. CERTIFICACIÓN DE AVALUO

(Artículo 226 del código General del Proceso)

Por medio del presente certificamos que:

1. No tenemos ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.
3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.

Con base en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de enero de 2022 es como está estipulada según tabla de avalúos.

VALOR TOTAL AVALÚO AÑO 2022 SON: CUARENTA NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON OCHO CENTAVOS MCTE. (\$49.999.996,8)

VALOR INDEXADO AÑO 2014: SON, TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MCTE. (\$35.111.442)


JOSE GABRIEL CALDERON ESPAÑA.
RAA: AVAL-12192875

JUAN CARLOS MONTENEGRO
RAA: AVAL:XXXXXXXXXXXXXX

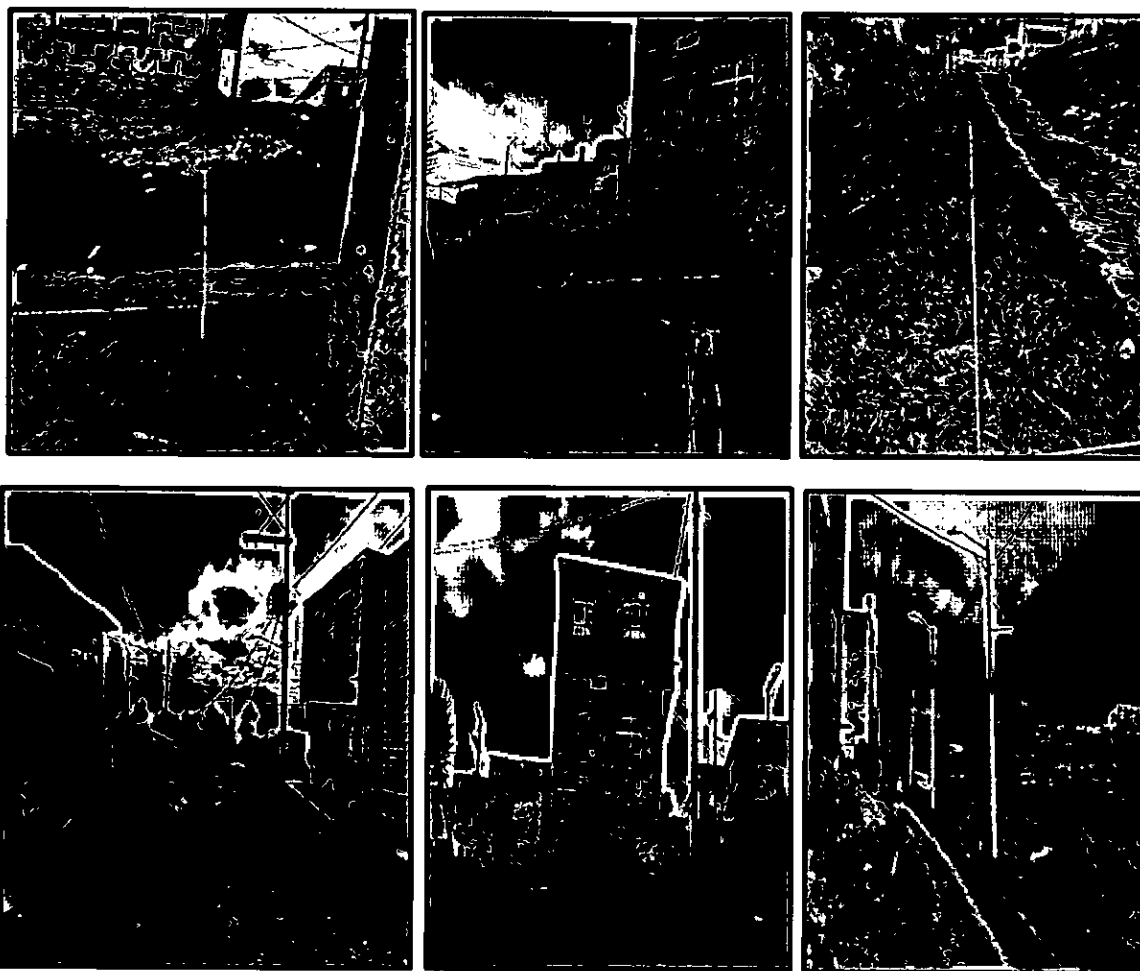


**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



14. ANEXOS

**REGISTRO FOTOGRAFICO
(Artículo 226 del código General del Proceso)**





**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



**(ARTICULO 226 CODIGO GENERAL DEL PROCESO)
DOCUMENTOS DEL AVALUADOR**

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avalúos

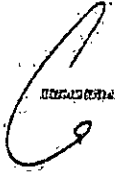
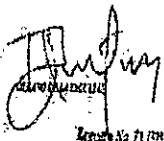
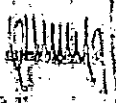
Jose Gabriel Calderón España

Con CC. No. 119383 de 2016

QUIEY CUMPLIO CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. A LAS OCHO DEL MES DE FEBRERO DE 2016

No. 25421 Registo No. 11.001 Folio No. 1 de 1



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



FIR de Validación: 8002602c



código: 00000000000000000000



Asociación Nacional de Avaluadores
Código de Registro: 12192875
Fecha de Registro: 24 Ene 2017
Regimen: Régimen Académico

Corporación Autoregulatoria Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **JOSE GABRIEL CALDERON ESPARÁ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12192875, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL 12192875.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JOSE GABRIEL CALDERON ESPARÁ** se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo en expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 24 Ene 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adyacencia de arena, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 24 Ene 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Sucesos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes destinados o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 24 Ene 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 24 Ene 2017	Regimen Régimen Académico



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



F 59 de Nalobación: 00000027



Oficina Técnica: 11-00000000



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 24 Ene 2017	Régimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de radiología, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiónes, buses, tractores, camiónes y remolques, motocicletas, motos, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 24 Ene 2017	Régimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 24 Ene 2017	Régimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espesor radioléctricos, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 24 Ene 2017	Régimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y legítimos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 24 Ene 2017	Régimen Régimen Académico



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



PDF de Certificación al 06/07/2020



Registro de Avaluadores



Régimen Académico Art. 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013.
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 150A NO 95-38 APTO 502 T 3
Teléfono: 3116362329
Correo Electrónico: AMERICANOCALI@HOTMAIL.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Administrador de Empresas - Fundación Universitaria los Libertadores.
Especialista en Avalúes - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE GABRIEL CALDERON ESPAÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12192875. El(la) señor(a) JOSE GABRIEL CALDERON ESPAÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

e9086a2e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Único de Avaluadores, RAA, a los 01 días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal



**ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
PERITO AVALUADOR U. DISTRITAL FJC
REGISTRO ANA-RAA: 12192875
CELULAR: 3214617925**



NOMBRE PERITO AVALUADOR	José Gabriel Calderón España
CEDULA	12192875
DIRECCION	Calle 150ª 95-30
TELEFONO	3214617925
PARTICIPACION EN PERITAJES	1. Juzgado civil del circuito de gacheta proceso verbal declarativo de testimonio lesiones enormes partes; Luis Fernando torres v/s Carlos torres y otros, apoderado Luis Alfonso Beltrán 2. Proceso 00062 de 2011Juzgado promiscuo Familia Gacheta
PUBLICACIONES	Tesis Propuesta metodológica para valuación de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos noviembre de 2015 universidad Distrital fjc.
CERTIFICACION DEL AVALUO	Punto 12 de este dictamen, en el cual se describe que no se tiene NINGUN interés ni comercial ni de otra clase en el valor o precio final de este peritaje
METODOLOGIA DEL AVALUO	Este dictamen esta realizado bajo la ley 1673 de 2013 ley del Avaluador y bajo normatividad reglamentada mediante decreto 1420 de 1998 y resolución IGAC 620 de 2008, las cuales describen las diferentes clases de metodologías técnicas y demás métodos científicos para la elaboración de avalúos en Colombia.
DOCUMENTOS DEL AVALUADOR	Diploma de la especialización en avalúos U Distrital y Registro abierto de Avaluador que reposan en este dictamen punto 14 (anexos)