

**DATOS GENERALES DEL AVALÚO**

<b>CLASE DE AVALÚO</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE</b>	TRANSVERSAL 72 A 10A-27 APARTAMENTO 203 ETAPA A INTERIOR 7 AGRUPACION DE VIVIENDA CASTILLA REAL II
<b>CLASE DE INMUEBLES</b>	APARTAMENTO – INMUEBLE URBANO
<b>PROPIETARIO</b>	FANNY NADIEZDA GUTIERREZ SOTO
<b>SOLICITANTES</b>	FANNY NADIEZDA GUTIERREZ SOTO
<b>FECHA DE VISITA</b>	17 DE OCTUBRE DE 2021
<b>FECHA DE INFORME</b>	19 DE OCTUBRE DE 2021

Bogotá, 19 de octubre del 2021.

Señor (a)  
**FANNY NADIEZDA GUTIERREZ SOTO**  
Ciudad.

De acuerdo con la solicitud y nuestra orden de trabajo, se ha procedido a realizar el avalúo del inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 72 A 10A-27 APARTAMENTO 203 ETAPA A INTERIOR 7 AGRUPACION DE VIVIENDA CASTILLA REAL II en la ciudad de Bogotá - Cundinamarca.

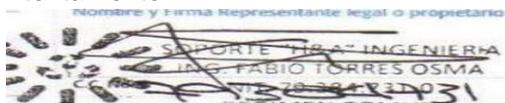
Certificamos manifestar que no se tiene ningún interés de negociación de compra y venta de los inmuebles avaluados; por lo tanto, el presente informe fue elaborado con la metodología de la técnica de la valuación, serios criterios de ética y el mejor rigor profesional.

Dentro de la ética y profesionalismo que nos identifica, creemos conveniente y es nuestro deber mantener en absoluta reserva y no manifestar ni verbal ni por escrito el análisis técnico realizado, como tampoco el objetivo y propósito del mismo para beneficio propio, de entidades o de terceras personas.

El presente estudio valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como lo son el **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.**

Agradeciendo la confianza depositada en nuestros servicios y la atención que se sirva dar a la presente me suscribo.

Atentamente.



Nombre y Firma Representante legal o propietario  
SOPORTE TIRA INGENIERIA  
FABIO TORRES OSMA  
C.C. 38.973.7031

**FABIO TORRES OSMA INGENIERO  
ELECTRICO – INGENIERO INDUSTRIAL  
Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79.384.731 Perito avalúos  
Especiales Industriales y Activos Fijos Miembro de la Lonja de Colombia - Valuador  
Profesional Superintendencia de Industria y Comercio**

**MARIO ALEXANDER PINZON AROCA**  
Especialista NIIF – Certificación ACCA Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-  
79.832.137 **Miembro del Comité Técnico No. 221 y 223 de Normalización en Avalúos  
CTNA del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y la USN AVSA**

## **TABLA DE CONTENIDO**

- 1. INTRODUCCION**
- 2. FACTORES PARA EL AVALUO DE INMUEBLES**
- 3. OBJETO DEL AVALUO**
- 4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE**
- 5. ASPECTOS JURIDICOS**
- 6. CARACTERISTICAS DE LOS INMUEBLES**
- 7. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN**
- 8. CONSIDERACIONES PARA EL AVALUO**
- 9. METODOLOGIA VALUATORIA**
- 10. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL**
- 11. MEMORIAS DE CALCULO**

## **1. INTRODUCCIÓN**

Realizar actividades especiales de valuación, necesarios para tasar objetivamente y con criterio de mercado, dando puntualmente mayor y mejor uso en una fecha determinada, de acuerdo a las disposiciones establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC– mediante Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble, la tasación se hace a partir de la identificación técnica de cada propiedad (inmuebles).

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Comercial de un (1) apartamento Barrio catastral Castilla Bogotá.

## **2. FACTORES PARA EL AVALUO DE INMUEBLES.**

**LOTE DE TERRENO.** Es el factor inicial para determinar el avalúo de un inmueble, en el caso del inmueble urbano puede existir dos clases de terrenos el bruto sin construir y el lote ya construido. En los lotes urbanos se debe tener en cuenta las normas del uso del suelo. Los usos pueden ser de mayor a menor intensidad siendo estos los comerciales, residenciales, industriales etc.

Los costos de urbanismo o urbanización pueden clasificarse en dos grandes grupos, así:

### **a.) Costos directos urbanismo:**

- Movimiento de tierra.
- Vías.
- Redes eléctricas.
- Redes telefónicas.
- Redes de Acueducto.
- Redes de alcantarillado.
- Herramientas y equipos.
- Administración de obra.

### **b.) Costos indirectos de urbanización:**

- Honorarios por estudios y diseños.
- Impuestos.
- Derechos por conexión a las redes de servicio público.

**CONSTRUCCIONES.** El segundo factor en el avalúo de inmuebles urbanos es la determinación del valor de las construcciones que se han desarrollado en el lote de terreno, estas pueden ser nuevas o usadas.

### **3. OBJETO DEL AVALUO**

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del predio expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir **DE CONTADO** respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

### **4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

Inmueble en conjunto cerrado afectación de propiedad horizontal ubicados en el segundo piso dirección TRANSVERSAL 72 A 10A-27 APARTAMENTO 203 ETAPA A INTERIOR 7 AGRUPACION DE VIVIENDA CASTILLA REAL II Bogotá; conformado por un lote jurídicamente independiente, físicamente unidos, por un lote y construcción.

Realizando un recorrido por el sector, se observó que está conformado por vivienda, multifamiliar, comercio local y corporativa e institucional.

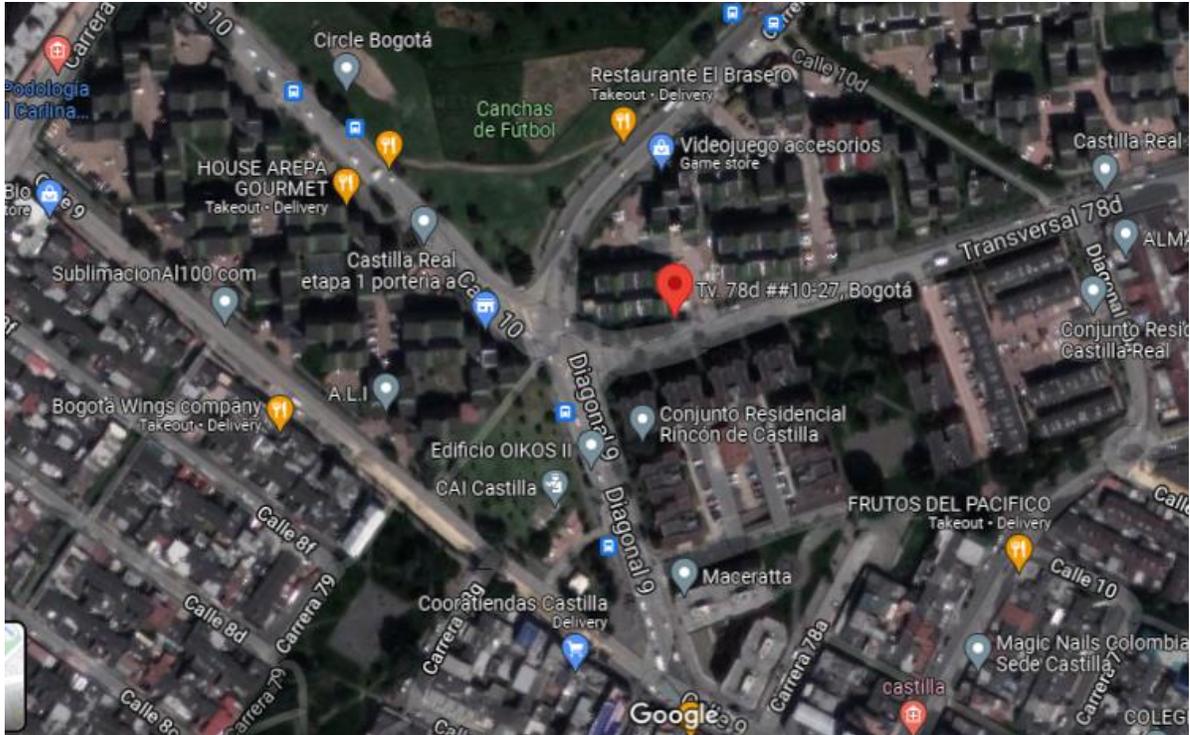
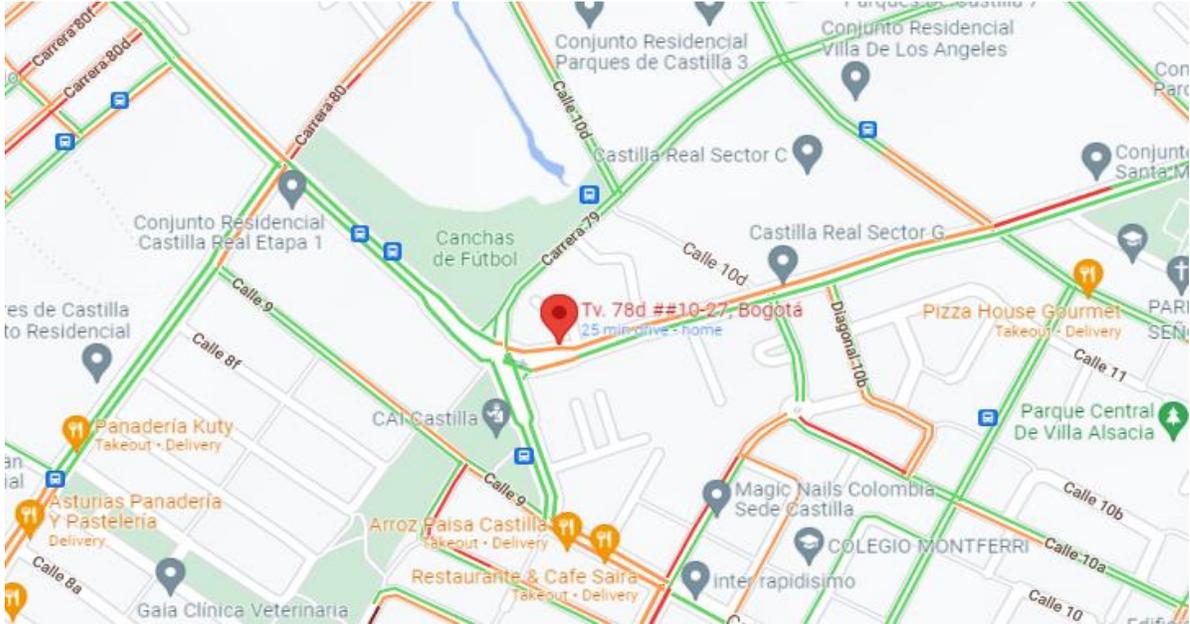
El sector se destaca por una amplia cantidad de parques, zonas verdes y zonas de juego.

Apartamento segundo piso ubicado en conjunto cerrado. Dedicada vivienda. Actualmente ocupado por terceros. No se permitió el ingreso al predio por estar embargado.

La construcción es de muy buena ejecución y la estabilidad estructural y los valores comerciales se mantienen a pesar de la contingencia, el inmueble cumple con la reglamentación urbanística con relación a su uso actual.

De esta manera se conserva el valor comercial esperado una vez se cierre el ciclo general de la pandemia.

**4.1. LOCALIZACION:**



<https://www.google.com/maps/place/Tv.+78d+%23%2310-27,+Bogot%C3%A1/@4.6433728,-74.1430013,17.01z/data=!4m5!3m4!1s0x8e3f9c13e2c57893:0x384932f3aee27da9!8m2!3d4.6433675!4d-74.1408214!5m2!1e4!1e1>

[74.1430013,17.01z/data=!4m5!3m4!1s0x8e3f9c13e2c57893:0x384932f3aee27da9!8m2!3d4.6433675!4d-74.1408214!5m2!1e4!1e1](https://www.google.com/maps/place/Tv.+78d+%23%2310-27,+Bogot%C3%A1/@4.6433728,-74.1430013,17.01z/data=!4m5!3m4!1s0x8e3f9c13e2c57893:0x384932f3aee27da9!8m2!3d4.6433675!4d-74.1408214!5m2!1e4!1e1)

## **4.2. ACCESO**

Dos de las avenidas que la limitan la zona cuentan con varias estaciones de Transmilenio que comunican con sectores de interés general; cuenta con amplias vías y de las más importantes de toda la ciudad: avenida Boyacá, avenida Ciudad de Cali, avenida Carrera 86, avenida Villavicencio, avenida Primero de Mayo y avenida de Las Américas.

El sector está conformado por vivienda, multifamiliar, comercio local, corporativa, educativa, e institucional.

El transporte es eficiente por las vías existentes, servido por el sistema de Transmilenio, taxis y particulares. Está constituida por una serie de tramos viales intermedios entre la retícula que conforman las mallas arteriales urbanas de la ciudad, sirviendo como alternativa de circulación a éstas. Permite el acceso y la fluidez de la ciudad a escala zonal.

En general, es un sector que evoluciona con los mayores y mejores controles urbanos y se espera la estabilidad y normalización del comercio una vez pase el ciclo natural del virus para bien de la ciudad en todos sus factores comerciales principalmente.

El inmueble cuenta con las acometidas y sus respectivos contadores de los servicios públicos básicos de energía eléctrica, gas natural domiciliario, acueducto y alcantarillado. Además, cuenta con acceso a las redes de telecomunicaciones de las empresas que prestan estos servicios en la ciudad.

En el sector se observa actividad edificadora relevante.

## **4.3. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR**

**Del Predio:** Acceso común por la Transversal 78d, Bogotá peatonal y vehicular.

**Del Sector:** AK 10, Av. Boyacá, Avenida de las Américas que circundan la zona.

El Barrio Castilla Real forma parte del casco urbano de la ciudad de Bogotá, las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con importantes vías integradas al sistema vial de la ciudad.

## **5. ASPECTOS JURIDICOS**

Apartamento – TRANSVERSAL 72 A 10A-27 APARTAMENTO 203 ETAPA A INTERIOR 7 AGRUPACION DE VIVIENDA CASTILLA REAL II

Se describe en el siguiente cuadro:

TITULO DE LAS PROPIEDADES	Matricula Inmobiliaria 050C-01337162
CODIGO CATASTRAL	AAA0082ADOM
PROPIEDAD HORIZONTAL	<p>Está regido por reglamento de Propiedad Horizontal: ESCRITURA 1499 del 31-03-2003 NOTARIA 1 de BOGOTA; ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADECUANDOLO Y SOMETIENDOLO A LA LEY 675 DE 03-08-2001*</p> <p>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)</p> <p>A: AGRUPACION DE VIVIENDA CASTILLA REAL II ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL</p>
ESCRITURA PUBLICA	<p>ESCRITURA 585 del 30-01-1995 NOTARIA 1 de SANTAFE DE BOGOTA</p> <p>ESCRITURA 1880 del 07-04-2006 NOTARIA 1 de BOGOTA</p> <p>D.C.(levantamiento de hipoteca)</p>
LOCALIDAD	8- KENNEDY
UPZ	80 – CORABASTOS
ESTRATO SOCIOECONOMICO	De conformidad con el Acto Administrativo: DEC 551 de 12-SEP-19, el inmueble se encuentra clasificado dentro del estrato dos (2).
Nota técnicas de documentos públicos que afectan la libre comercialización del bien inmueble	<p>ANOTACION: Nro. 010 Fecha: 31-03-2015</p> <p>Radicación: 2015-26941 Doc.: OFICIO 0887 del 18-03-2015 JUZGADO 006 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$</p> <p>ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EJECUTIVO #110013103006201400667-00 CUOTA</p>

	<p>PARTE PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) DE: LOPEZ CARCAMO ESTHER MIREYA CC# 26872725</p> <p>ANOTACION: Nro. 011 Fecha: 13-02-2020 Radicación: 2020-11500; Doc.: OFICIO 4084 del 16-12-2019 JUZGADO 24 DE PEQUE/AS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES de BOGOTA D. C.; ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF 2019-195900 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) DE: AGRUPACION DE VIVIENDA CASTILLA REAL II ETAPA SECTOR A PH A: GUTIERREZ SOTO FANNY NADIEZDA</p>
--	--

**Nota: No es un estudio jurídico, son solo datos informativos de esta investigación.**

### 5.1. LINDEROS

**APARTAMENTO**, contenidos en certificado de tradición

## 6. CARACTERISTICAS DE LOS INMUEBLES

### 6.1. CARACTERISTICAS DEL LOTE DE TERRENO

<b>Topografía:</b>	Plano
<b>Forma:</b>	Regular
<b>Tipo de lotes</b>	Urbano
<b>Ubicación:</b>	Barrio Castilla Real - Bogotá

### Reglamentación o norma urbanística – uso del suelo

Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA CASTILLA REAL II ETAPA A. TIENE SU ACCESO POR LA TRANSVER SAL 72 A # 10A-27, INTERIOR 7.

SU AREA CONSTRUIDA TOTAL ES DE 63.58 MTS.2. SU COEFICIENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL ES DE 0.78%. SUS

LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN DENTRO DE LA ESCRITURA PUBLICA N. 4326 DEL 08 DE JUNIO DE 1.993 EXPEDIDA POR LA NOTARIA PRIMERA DE SANTAFE DE BOGOTA SEGUN DECRETO N. 1711 DEL 06.07.1.984.

FIDUCIARIA CALDAS S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZADORA DE LA SABANA S.A. SEGUN ESCRITURA PUBLICA # 8261 DEL 22.10.1.991 NOTARIA 2A. DE BOGOTA, REGISTRADA A LOS FOLIOS 050-1081452 050-1081449, ESTA ADQUIRIO PARTE, POR COMPRA A INTERVIVIENDA DE LA SABANA S.A. POR ESCRITURA # 4813 DEL 16.08.1.989 NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO N. 050-1081452. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZADORA LA SABANA LIMITADA URBISA LTDA. POR ESCRITURA PUBLICA # 2071 DEL 02.07.1987 NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA, URBANIZADORA DE LA SABANA LIMITADA "URBISA" ADQUIRIO POR COMPRA A REINA MORENO ERASMO, SEGUN ESCRITURA PUBLICA # 2214 DEL 12.09.79 NOTARIA QUINCE DE BOGOTA, ACLARADA POR ESCRITURA PULBICA # 2069 DEL 87 NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA, EN CUANTO A LINDEROS, REINA MORENO ERASMO: ADQUIRIO POR COMPRA A CIA DE JESUS SEGUN ESCRITURA PUBLICA # 1871 DEL 16.08.1979 NOTARIA QUINCE DE BOGOTA, ESTA HUBO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD URBANIZACION NUEVO TECHO LIMITADA, SEGUN ESCRITURA PUBLICA # 253 DEL 20.02.1.979 NOTARIA QUINCE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR APOORTE DE CIA DE JESUS POR MEDIO DE LA ESCRITURA PUBLICA # 382 DEL 05.03.1.973 NOTARIA ONCE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21.03.1973 AL FOLIO N. 050-135116, ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION CELEBRADA CON EL SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIOCESIS DE BOGOTA, SEGUN ESCRITURA # 2331 DEL 03.08.1.936 NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA.

TRANSVERSAL 72 A 10A-27 APARTAMENTO 203 ETAPA A INTERIOR 7 AGRUPACION DE VIVIENDA CASTILLA REAL II

Es un sector representado en vivienda multifamiliar, Sobre las principales vías encontramos diversa actividad comercial, institucional y comercio local.

Estos inmuebles cuentan con normas vigentes de sismoresistencia, se conserva estable.

De acuerdo a la visita realizada y los documentos suministrados, las áreas estimadas son las siguientes:

<b>Apartamento</b>	<b>Unidad</b>	<b>Cantidad Según Escritura y/o Certificado de Tradición</b>	<b>Cantidad Recibo Impuesto Predial</b>
Terreno	m2	39.70 mts 2	39,70 mts 2
Área construida	m2	63.58 MTS.2	60.90 MTS.2

**Fuente:** Las áreas aplicadas en el presente informe serán las de los Certificados de Tradición e Impuesto Predial.

## **6.2. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION**

### **ÁREAS CONSTRUIDAS**

#### **Linderos**

Son aquellos definidos en el certificado de tradición con número de matrícula: 050C01337162.

Se infiere que las características de acabados y especificaciones de construcción son las generales para el predio, que actualmente se encuentra en buen estado de conservación.

Se homogeniza el valor comercial para el predio con diferentes destinaciones teniendo en cuenta que pertenecen a una misma copropiedad general.

El apartamento actualmente se encuentra desocupada por terceros que no permiten el ingreso

## **6.3. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION:**

Los datos aquí consignados se toman directamente en versión libre del propietario y del estudio de mercado

<b>Cubierta</b>	Cemento, fibrocemento.
<b>Fachada</b>	Pañete y pintura.
<b>Estructura</b>	En concreto reforzado.
<b>Entrepisos</b>	Placa en concreto.
<b>Pisos</b>	Baldosa madera, baldosa cerámica.
<b>Muros</b>	Pañete, parte pintura sobre estuco, enchape
<b>Cielo Raso</b>	A la vista.

<b>Puertas</b>	Puertas metálicas exterior doble chapa. Puertas madera y metálica en el interior.
<b>Ventanas</b>	Metálicas. Con rejas metálicas
<b>Baño</b>	Piso y muros enchapados en cerámica.
<b>Escaleras</b>	Punto fijo comunal

### **Estado general del inmueble**

El inmueble cuenta con normas vigentes de sismoresistencia y se conserva estable en el recorrer de los años.

Antigüedad mayor a: 31 años – actualmente ocupado

Vida Técnica: 100 años

Vida Útil: 100 años

Vetustez: 31%

Vida Útil Remanente: 69 años (69%)

### **7. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN**

Para la realización del presente avalúo, se analizaron los documentos suministrados por el solicitante, de donde se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas son correctas, pues fueron tomadas de:

- ✓ Recibos de Impuesto Predial con CHIP No. AAA0082ADOM y matricula inmobiliaria No. 050C-01337162.
- ✓ Visita al inmueble el día 19 de octubre 2021 y se verificaron los detalles que se incluyen en el presente informe. (predio actualmente ocupado por terceros y embargado)
- ✓ Consulta Google Earth.
- ✓ Secuencia fotográfica externa.
- ✓ Se realizó consulta del mercado en el sector y el área metropolitana por inmuebles similares al valorado.

## **8. CONSIDERACIONES PARA EL AVALUO**

Adicionalmente a las características más relevantes de las copropiedades, expuestas en los puntos anteriores, se han tenido en cuenta, en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones de orden general:

- ✓ Ubicación del inmueble.
- ✓ Características del inmueble con servicios complementarios.
- ✓ Estado de mantenimiento.
- ✓ Sector en el cual se desarrolla el inmueble como complemento a las actividades comerciales circundantes.
- ✓ Vías de comunicación del sector en buen y buen estado de conservación y mantenimiento.
- ✓ La visita interna.
- ✓ Calidad de los servicios disponibles del sector.
- ✓ El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico.
- ✓ Los análisis presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas en el mismo.
- ✓ Los honorarios de los Avaluadores no inciden directa o indirectamente en ningún aspecto sobre el informe o avalúo.
- ✓ Análisis del valor catastral con relación al valor comercial en el rango estimado entre el 20% y el 30% esperado.
- ✓ Certifico que no tengo intereses financieros ni de otra índole en los inmuebles evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, ni solicitantes del presente informe, más allá de los derivados de la contratación de mis oficios.
- ✓ Se prohíbe la publicación parcial o total de este informe sin la autorización escrita de los valuadores.

### **OTRAS CONSIDERACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO.**

No es un objetivo primordial del avalúo realizar un análisis detallado y profundo referente a titulación, ni a ningún otro aspecto de carácter legal.

Dentro del valor de metro cuadrado del área lote de terreno y construido consignado en el presente informe se tuvo en cuenta la localización y POT.

Para cualquier aclaración adicional relacionada sobre el presente estudio valuatorio con gusto la suministraremos.

## 9. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, en este caso la Comparación de Mercado de inmuebles en oferta en el sector.

### 9.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCION

En la determinación del valor de la construcción, se toma una muestra de mercado de valores de inmuebles similares en la ciudad, teniendo en cuenta factores como la edad, tamaño, el estado de conservación y mantenimiento, entre otros, que permite la comparación con el predio valorado.

Los datos tabulados fueron obtenidos de acuerdo a la investigación del mercado del sector mediante estudio de ofertas para propiedades comparables con el predio objeto del avalúo, con las mismas características de ubicación, área, uso, geometría, frente y acabados relacionados a continuación:

<b>ESTUDIO DE MERCADO (COMPARATIVO DE PRECIOS AJUSTADOS)</b>				
<b>TV 78D 10 - 27 IN 7 AP 203 AGRUPACION DE VIVIENDA CASTILLA REAL II</b>				
<b>APARTAMENTO - ENTRE 25 A 30 AÑOS DE CONSTRUIDOS</b>				
<b>ZONA</b>	<b>TIPO</b>	<b>AREA CONSTRUCCION (M2)</b>	<b>VALOR CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR M2 CONSTRUCCION</b>
NUEVO TECHO	Apartamento	54	\$193.000.000	\$3.574.074
NUEVO TECHO	Apartamento	58	\$215.000.000	\$3.706.897
NUEVO TECHO	Apartamento	70	\$250.000.000	\$3.571.429
NUEVO TECHO	Apartamento	73	\$256.000.000	\$3.506.849
NUEVO TECHO	Apartamento	64	\$230.000.000	\$3.593.750
NUEVO TECHO	Apartamento	40	\$150.000.000	\$3.750.000
NUEVO TECHO	Apartamento	64	\$225.000.000	\$3.515.625
NUEVO TECHO	Apartamento	58	\$215.000.000	\$3.706.897
<b>MEDIA ARITMETICA</b>				3.615.690
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>				93.127
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>				2,58%
<b>Valor Máximo</b>				\$3.750.000
<b>Valor Mínimo</b>				\$3.506.849
<b>Intervalo confianza Max</b>				\$3.708.817
<b>Intervalo confianza Min</b>				\$3.522.563
<b>Asimetría</b>				0,35
<b>Datos</b>				8

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 6,38%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al  $r < 7,5\%$  y se puede afirmar que la muestra estadística es aceptable. Una vez obtenido el valor del m<sup>2</sup> depurado, el valor promedio es de **\$3.615.690 m<sup>2</sup>**.

## 10. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Para determinar el valor del inmueble se tuvo en cuenta:

Investigación del Mercado: Método que hace referencia a la investigación del precio de inmuebles de iguales o similares características al inmueble objeto de estudio. Para adoptar el precio unitario se adelantaron encuestas de opinión con otros expertos peritos en Finca Raíz y se actualizó el Banco de Datos del sector, mediante estudio de ofertas para propiedades comparables con el predio objeto del avalúo con las mismas características de ubicación, área, uso, geometría, frente y acabados.

Consideramos que este valor es el más probable que un comprador pagará en operaciones de contado, en las condiciones actuales de mercado del sector para este tipo de inmuebles y sin ninguna limitación a la propiedad o a la transferencia de la misma.

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial del inmueble en su estado actual es:

### VALOR RAZONABLE

ITEMS	AREA (M2)	VALOR M2	VALOR TOTAL REDONDEADO
TV 78D 10 - 27 IN 7 AP 203 AGRUPACION DE VIVIENDA CASTILLA REAL II	63,58	\$3.615.690	\$229.886.000
<b>VALOR TOTAL INMUEBLE</b>		<b>\$3.615.690</b>	<b>\$229.886.000</b>

**SON: DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE.**

*De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.*

El suscrito Perito Avaluador hace constar que ha examinado cuidadosamente la propiedad arriba descrita y que la cantidad indicada corresponde a su mejor criterio imparcial.

Además, certifico no tener en el presente o en el futuro inmediato interés en la propiedad evaluada.

Atentamente,

Nombre y firma Representante legal o propietario  
SOPORTE T8A\* INGENIERIA  
ING. FABIO TORRES OSMA  
CC 78 384 731

**FABIO TORRES OSMA**  
**INGENIERO ELECTRICO – INGENIERO INDUSTRIAL**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79.384.731**  
**Perito avalúos Especiales Industriales y Activos Fijos**  
**Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia - Valuador**  
**Profesional Superintendencia de Industria y Comercio**

*Mario Alexander Pinzon Aroca*

**MARIO ALEXANDER PINZON AROCA**  
**Especialista NIIF – Certificación ACCA**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79.832.137**  
**Miembro del Comité Técnico No. 221 y 223 de Normalización en Avalúos CTNA del Registro Nacional de**  
**Avaluadores R.N.A. y la USN AVSA.**

19 de octubre de 2021

# **ANEXOS**

## **MEMORIAS DE CÁLCULO**

### **11. MEMORIAS DE CÁLCULO (ver anexo en Excel)**

#### **PARAMETROS Y FORMULACION**

##### **☐ ENFOQUE DE MERCADO (Estudio de mercado comparativo de precios)**

Para establecer el valor del M2 de área privada se ha recurrido al método del cálculo de la desviación estándar y del coeficiente de variación de encuestas directas a Avaluadores y otras personas que están vinculadas en el campo inmobiliario.

El método establece:

#### **DESVIACION ESTANDAR**

Se entiende por desviación estándar(s) la raíz cuadrada de las diferencias entre el dato del informante (X) menos la media aritmética (x) elevada al cuadrado dividido sobre el número total de informantes (n).

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n}}$$

S= Desviación estándar

∑= Signo que indica sumatoria

X= Cada uno de los valores obtenidos en la encuesta x=

Media aritmética de los valores de la encuesta n= Número

de encuestas **COEFICIENTE de VARIACION**

Se entiende por coeficiente de variación la relación (división) existente entre la desviación estándar y la media aritmética de las encuestas, multiplicando por ciento (100). Esta definición se formaliza mediante la siguiente ecuación:

$$C.V. = \frac{S}{\bar{x}} * 100$$

∑ X

V= Coeficiente de variación

S= Desviación estándar

x= Media aritmética de los valores de la encuesta o datos observables

## ∑ METODO DEL COSTO DE REPOSICION. PARAMETROS Y FORMULACION VALOR CONSTRUCCION NUEVA.

Es el que establece el costo de la construcción objeto de avalúo, al suponer que es necesario reponerlo por uno de características y condiciones similares teniendo en cuenta sus especificaciones técnicas mediante un presupuesto de obra.

Un presupuesto de obra contiene:

- Costos Directos.
- Costos Indirectos.



**AVALUO INMUEBLE URBANO  
APARTAMENTO  
TV 78D 10 27 BQ 7 AP 203  
CASTILLA - BOGOTA**



- Costos Administrativos.
- Costos Financieros.

### CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA 1

Base Tabla Fitto y Covini

TIPO CONSTRUCCIÓN	APARTAMENTO	
VETUSTEZ	31	AÑOS
VIDA TÉCNICA	100	AÑOS
<b>% DE EDAD</b>		<b>31%</b>
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>		<b>3,5</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones</li> <li>•Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia.</li> <li>•Clase 3: Necesita reparaciones sencillas.</li> <li>•Clase 4: Necesita reparaciones importantes.</li> <li>•Clase 5: Sin valor.</li> </ul>		
<b>VALOR M2 CONST. NUEVA</b>	CONSTRUDATA	<b>\$2.102.573</b>
<b>% RESIDUO (Salvamento)</b>	0%	
<b>DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini</b>	46,76	<b>46,76%</b>
<b>VALOR M2 CONSTRUCCIÓN</b>		<b>\$1.119.410</b>

## MEMORIA FOTOGRAFICA



PORTERIA



INGRESO GENERAL



INGRESO A LAS TORRE 7



ESTUDIO DE MERCADO



ESTUDIO DE MERCADO



ESTUDIO DE MERCADO



ESTUDIO DE MERCADO



ESTUDIO DE MERCADO

---



ESTUDIO DE MERCADO



ESTUDIO DE MERCADO

---





PIN de Validación: aa5d0a3a



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



Respetado(a) Avaluador(a),

Las proyecciones de A.N.A. siempre están basadas en la satisfacción de sus Avaluadores, por eso, gracias a ustedes somos los líderes del mercado.

Por tal razón, amablemente me permito enviar el certificado correspondiente al mes de **Octubre de 2021**, el cual constituye la prueba de su inscripción en el RAA y las categorías en las cuales se encuentra aprobado(a).

Agradecemos su confianza, y reiteramos nuestro compromiso con el sector valuatorio.

Cordial saludo,

**ANA LUCIA CASTILLO FERNANDEZ**

DIRECTORA DE INSCRIPCIONES Y ADMISIONES

[admisiones@ana.org.co](mailto:admisiones@ana.org.co)

Tel. 3559740

Web: [www.ana.org.co](http://www.ana.org.co)



PIN de Validación: aa5d0a3a



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



PIN de Validación: b41a0a9e



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



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

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

El señor(a) **FABIO ENRIQUE TORRES OSMA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79384731, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-79384731**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **FABIO ENRIQUE TORRES OSMA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	08 Jun 2018	Régimen de Transición	
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	15 Feb 2021	Régimen Académico	
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>	15 Feb 2021	Régimen Académico	
<b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul>	15 Feb 2021	Régimen Académico	



PIN de Validación: aa5d0a3a

https://www.raa.org.co

**Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial**      Referencia de Recaudo: **20012104064**

Formulario No. **20000104000014000**

<b>AÑO GRUABLE 2020</b>			
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>			
1. CNIP <b>AAA0082ADOM</b>	2. Matricula Inmobiliaria <b>050C01337162</b>	3. Cédula Catastral <b>10 T72A 2 119</b>	4. Loteado <b>3</b>
5. Dirección del Predio <b>TV 78D 10 27 IN 7 AP 203</b>			
<b>B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO</b>		<b>C. CLASIFICACIÓN Y USOS</b>	
6. Área de terreno en metros <b>39.70</b>	7. Área construida en metros <b>60.90</b>	8. Destino <b>61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES</b>	
9. Tasa <b>6</b>	9.1 Porcentaje de exención <b>0 %</b>		
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
10. Apellidos y nombres de razón social <b>FANNY NADIEZDA GUTIERREZ SOTO</b>		11. Documento de Identificación (tipo y Número) <b>CC 51794092</b>	
12. Número de identificación de quien efectúa el pago <b>CC 51794092</b>			
<b>E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO</b>			
13. AUTOPAGADO (base Gravable)	<b>NO</b>	13.0 VALOR A PAGAR	<b>130.943.000</b>
14. IMPUESTO A CARGO	<b>NO</b>	14.0 VALOR A PAGAR	<b>733.000</b>
15. SANCIONES	<b>NO</b>	15.0 VALOR A PAGAR	<b>0</b>
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	<b>NO</b>	16.0 VALOR A PAGAR	<b>0</b>
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>			
17. IMPUESTO AJUSTADO	<b>NO</b>	17.0 VALOR A PAGAR	<b>733.000</b>
<b>G. SALDO A PAGAR</b>			
18. TOTAL SALDO A CARGO	<b>NO</b>	18.0 VALOR A PAGAR	<b>0</b>
<b>H. PAGO</b>			
19. VALOR A PAGAR	<b>NO</b>	19.0 VALOR A PAGAR	<b>0</b>
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	<b>NO</b>	20.0 VALOR A PAGAR	<b>0</b>
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	<b>NO</b>	21.0 VALOR A PAGAR	<b>0</b>
22. INTERESES DE MORA	<b>NO</b>	22.0 VALOR A PAGAR	<b>0</b>
23. TOTAL A PAGAR	<b>NO</b>	23.0 VALOR A PAGAR	<b>0</b>
24. APORTE VOLUNTARIO	<b>NO</b>	24.0 VALOR A PAGAR	<b>0</b>
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	<b>NO</b>	25.0 VALOR A PAGAR	<b>0</b>
<b>INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO</b>			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN: <b>12/08/2020 08:00:00</b>	
CALIDAD DEL DECLARANTE: <b>PROPIETARIO</b>		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN: <b>4444</b>	
NOMBRES Y APELLIDOS: <b>FANNY NADIEZDA GUTIERREZ SOTO</b>		VALOR PAGADO: <b>0</b>	
CC: <input type="checkbox"/> NIT: <input type="checkbox"/> TI: <input type="checkbox"/> OT: <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN: <b>SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA</b>	
CC: <input type="checkbox"/> NIT: <input type="checkbox"/> TI: <input type="checkbox"/> OT: <input type="checkbox"/>		TIPO FORMULARIO: <b>Factura</b>	

**Amigo Contribuyente:**  
Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**SINUPOT**      Bogota.gov.co

La dirección corresponde al predio seleccionado.  
Para acceder a un servicio de clic sobre el enlace que aparece a continuación:  
TV 78 D 10 27 0065070701

- Estratificación
- Efecto Plusvalía
- Licencias
- Documentos Licencias
- Bienes de Interés
- Zonas de Amenaza
- Legalizado
- Consolidado
- Norma (POT190)
- Reserva Vial (POT190)
- Corredor Ecológico Ronda
- Uso Excepcional de Manzana
- Estación de Telecomunicación
- Uso del Suelo



PIN de Validación: aa5d0a3a



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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO TV 78 D 10 27

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.





PIN de Validación: aa5d0a3a



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



**INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO**  
**TV 78 D 10 27**

**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ**  
**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

Manzana Catastral	00650707
Lote Catastral	0065070701
UPZ	46-CASTILLA

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEDCD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

**Norma Urbana**

Sector Normativo	Código Sector: 3 Sector Demanda: C Decreto: Dec 429 de 2004 Mod.-Dec 014 de 2013
Auerdo 6 de 1990	Actividad6: RG Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Subsector Uso	I
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	A

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

**Inmuebles de Interés Cultural**

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.
---------------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

**Plan Parcial**

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

**Legalización**

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

**Urbanismo**



PIN de Validación: aa5d0a3a



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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ S.A.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN

## INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO TV 78 D 10 27

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.
Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

### Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

### Amenazas

Amenaza Remoción masa	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación	Nivel Amenaza: media

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDGRC.

### Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

### Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

### Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la