

DICTAMEN PERICIAL

AVALÚO COMERCIAL Y DE INDEMNIZACIÓN

7-OCTUBRE-2022

REF: AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO CON NOMENCLATURA TRANSVERSAL 13G ESTE 54 06 SUR, SECTOR CATASTRAL LOS LIBERTADORES DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

PROCESO EXPROPIACIÓN No. 11001310302320060052400

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

**DEMANDANTE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ
– ESP-**

DEMANDADOS: JAIME ERWIN NIÑO ESCOBAR y NHORA DE JESÚS ESCOBAR DE ARIAS.

Señores

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E.S.D.

REF: PROCESO EXPROPIACIÓN No. 11001310302320060052400

**DEMANDANTE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ
– ESP.**

**DEMANDADOS: JAIME ERWIN NIÑO ESCOBAR y NHORA DE JESÚS ESCOBAR
DE ARIAS.**

JAVIER ENRIQUE ROJAS PEREZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado con Cedula de Ciudadanía 79.600.014 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional No. 25222-82476 Cnd, con Registro Abierto de Avaluadores RAA – ANA : AVAL 79600014 (Ley 1673/13 y Decreto 556/14), de formación Ingeniero Catastral y Geodesta y Especialista en Sistemas de Información Geográfica y **YONNY SILVA BARACALDO**, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado con Cedula de Ciudadanía 79.708.591 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional No. 25222097479 Cnd, con Registro Abierto de Avaluadores RAA – ANA : AVAL 79708591 (Ley 1673/13 y Decreto 556/14), de formación Ingeniero Catastral y Geodesta, Magíster en Ciencias Económicas, Especialista en Avalúos y Especialista en Ordenamiento y Gestión Integral de Cuencas Hidrográficas, en cumplimiento de la designación como peritos en este proceso de expropiación antes mencionado, nos permitimos hacer la entrega conjunta del siguiente Dictamen Técnico de Avalúo comercial y de indemnización sobre el predio ubicado en la Transversal 13G Este 54 06 Sur / Transversal 14B Este 55 06 Sur (dirección anterior), Chip Catastral:AAA005URDM, Cedula Catastral: 56S 14CE 29, el cual lo presentamos en los siguientes términos:

OBJETO DEL DICTAMEN: Evaluar los aspectos indicados en el numeral 6 artículo 62 de la Ley 388 de 1997 y 456 inciso 1, del Código de Procedimiento Civil, según instrucciones de la Sentencia de expropiación 2006-00524 fecha 1 de marzo de 2010.

IDENTIFICACIÓN DE LOS PERITOS DE ACUERDO AL ARTICULO 226 DEL C.G.P :

PERITO 1

Javier Enrique Rojas Pérez, identificado con Cedula de Ciudadanía 79.600.014 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) No. -25222-82476 Cnd, con Registro Abierto de Avaluadores RAA – ANA: AVAL 79600014 (Ley 1673/13 y Decreto 556/14).

Para contactos:

Dirección: Avenida Calle 63 73 24 de Bogotá D.C.

Teléfono: 3132330939

Email: javiroja@gmail.com
javier.rojas@apra.com.co

Formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta

PERITO 2

Yonny Silva Baracaldo, identificado con Cedula de Ciudadanía 79.708.591 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) No. -25222097479 Cnd, con Registro Abierto de Avaluadores RAA – ANA: AVAL 79708591 (Ley 1673/13 y Decreto 556/14).

Para contactos:

Dirección: Carrera 71B bis 12A 40 Interior 4 Apartamento 202 de Bogotá, D.C.

Teléfono: (57+) 6017508165 - 3115378582

– Email: yonnysilvaconsultor@gmail.com

Formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta

Especialista en Avalúos

Especialista en Sistemas de Información Geográfica.

Experiencia Académica Relacionada.

Docente de avalúos catastrales del diplomado en Catastro multipropósito de la de la Corporación Universitaria Iberoamericana de Bogotá.

Docente de Sistemas de Información Geográfica del diplomado en SIG de la Universidad de San Buenaventura de Medellín.

Experiencia Profesional

23 años de experiencia en gestión predial en proyectos de infraestructura para empresas como ISAGEN S.A, ISA INTERCOLOMBIA, EMGESA, CODENSA, ENEL GREEN POWER, EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTÁ, ANI, FRONTERA ENERGY, TGI, AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, desempeño el cargo de Director del área de Gestión Predial en la empresa Avaluadores Profesionales Asociados APRA SAS, coordinando; el componente económico del proyecto piloto de catastro multipropósito del grupo 3, la elaboración de los avalúos de los activos inmobiliarios para la empresa SOCYA. Supervisor del grupo para el

Especialista en Ordenamiento y Gestión Integral de Cuencas Hidrográficas.

Magíster en Ciencias Económicas

Certificado de Estudios Avanzados en Administración de Tierras (FHNW-SUIZA).

Experiencia Académica Relacionada.

Docente en la Especialización en Avalúos de la Universidad Distrital FJC

Docente en la Especialización en Avalúos de la Universidad Santo Tomás de Bucaramanga.

Docente en la Maestría en Valuación y Tasación de Bines de la Universidad el Valle.

Docente programas de avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Conferencista y expositor en seminarios, cursos y simposios de avalúos.

Experiencia Profesional

22 años de experiencia en la actividad valuatoria, donde se ha desempeñado cargos como: Director de Avalúos de la Lonja de

censo inmobiliario anual de Bogotá de la UAECD.

Designado Como Perito Por Las Partes:

Como director del área de gestión predial de la empresa APRA SAS, ha acompañado los dictámenes periciales de Nulidad y restablecimiento del derecho del No. 2019-163 (Edificio Aquarela –Cartagena), proceso reivindicatorio No. 252693103001 2019-00109-00 (ENEL EMGESA SA ESP.

Propiedad Raíz de Bogotá, Coordinador de Avalúos de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Bogotá y Cundinamarca, Avaluador Externo de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá. Ha ejecutado avalúos asociados para Entidades del orden Nacional e Internacional como: CERREJÓN, ECOPETROL, TGI, Ferrocarriles del Norte de Colombia-FENOCO, ELECAUSTRO (Ecuador), ENEL Y ALBANISA (Nicaragua), AEROCIVIL, entre otras.

Artículo 50 Ley 1564 De 2012:

A la fecha de aceptación de este encargo y de realización de este informe, manifiesto que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 de la Ley 1564 de 2012.

Publicaciones:

Valor comercial del suelo en inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o cultural en el área urbana de Bogotá D.C. / USTA

Análisis de la Correlación Entre el Daño Causado al Recurso Hídrico y el Incremento en el Área Construida de Vivienda no Planificada, Localidad Ciudad Bolívar, Bogotá, D.C., Cuenca Media Río Tunjuelo / USTA

Participación asociada:

Estudio del valor del suelo de Bogotá 2008
/ Ed. Lonja de P.R. de Bogotá.

Valor del Suelo de la Sabana 2008 / Ed.
Lonja de P.R. de Bogotá.

Estudio del valor del suelo de Bogotá 2010
/ Ed. Lonja de P.R. de Bogotá.

Estudio del valor del suelo de Bogotá 2011
/ Ed. Lonja de P.R. de Bogotá.

Estudio del valor del suelo de Bogotá 2013
/ Ed. Lonja de P.R. de Bogotá.

Norma Técnica Sectorial – NTSM01
“Procedimiento y Metodologías Para la
Realización de Avalúos de Bienes
Inmuebles Urbanos a Valor De Mercado” /
Icontec / RNA.

Norma Técnica Sectorial – NTS C 006
“Valoración Bienes patrimoniales” /
Icontec / RNA

Designación Como Perito:

Juzgado 11 CIVIL DEL CIRCUITO
Proceso de Expropiación No.
11001310301120190026200, Bogotá, D.C.
16/11/2021.

DEMANDANTE: Empresa de Acueducto y
Alcantarillado de Bogotá - ESP

DEMANDADO: Néstor Martínez Tovar

Juzgado 48 CIVIL DEL CIRCUITO

Proceso de Expropiación No.
11001310301320130031500, Bogotá, D.C.
16/11/2021.

DEMANDANTE: Empresa de Acueducto y
Alcantarillado de Bogotá - ESP

DEMANDADO: Herederos determinados e
indeterminados de Florentino Buitrago y
Ubalдина Melo Buitrago

Designado Como Perito Por Las Partes:

Como Coordinador de proyectos de avalúos de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, algunos de los avalúos coordinados fueron realizados por la SCA para la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá a inmuebles objeto de Utilidad Pública para presentación de oferta de compra de los mismos, entre los años 2003 y 2005.

Como Avaluador Externo de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá, he realizado avalúos solicitados por la Empresa de Acueducto y

Alcantarillado de Bogotá a inmuebles objeto de Utilidad Pública para presentación de oferta de compra de los mismos.

Artículo 50 Ley 1564 De 2012:

A la fecha de aceptación de este encargo y de realización de este informe, manifiesto que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 de la Ley 1564 de 2012.

DECLARACIÓN DE MÉTODO

Para la realización del presente avalúo comercial se acogen los lineamientos definidos en el Decreto 1420 de 1998 así como los criterios técnicos de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

AVALÚO COMERCIAL Y DE INDEMNIZACIÓN
PREDIO URBANO - TRANSVERSAL 13G ESTE 54 06 SUR
TRANSVERSAL 14B ESTE 55 06 SUR (DIRECCIÓN ANTERIOR)
SECTOR LOS LIBERTADORES
LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL - BOGOTÁ D.C.



Solicitado Por:

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

Con destino a Proceso de Expropiación No. 11001310302320060052400

Bogotá, D.C. 7/10/2022

INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá, Proceso de Expropiación No. 11001310302320060052400.

IDENTIFICACIÓN INMUEBLE

Tipo:

Lote de terreno y construcción.

Dirección:

Transversal 13G Este 54 06 Sur (Dirección Actual)

Transversal 14B Este 55 06 Sur (Dirección Anterior)

Barrio o urbanización:

Sector catastral Los Libertadores (001327)

Localidad:

San Cristóbal (04).

Ciudad:

Bogotá, D.C.

Departamento:

Cundinamarca.

País:

Colombia.

IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

Objeto de la Valuación

Determinación del valor comercial del inmueble objeto de estudio, sujeto a sus condiciones físicas, jurídicas y económicas.

Determinación de forma separada del monto por indemnización.

Destinatario de la Valuación

Prueba de valoración económica aportada a Proceso de Expropiación No. 11001310302320060052400.

RESPONSABILIDAD DE LOS VALUADORES

Nota 1: Los valuadores no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

Nota 2: Los valuadores no revelarán información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo harán con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

FECHAS DEL ESTUDIO

Fecha de aporte de documentos

Septiembre 22 de 2.022

Fecha de visita técnica

Octubre 1 de 2.022

Fecha Notificación por Telegrama Auto de Peritaje

Septiembre 19 de 2.022

Fecha del Informe valuatorio

Octubre 7 de 2.022

BASES DE VALUACIÓN

Avalúo comercial, de acuerdo a las disposiciones y metodología de avalúos establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según Resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial a precios de mercado del inmueble objeto de este estudio, así como la determinación de forma separada del monto por indemnización.

Fin de página -----

ASPECTOS JURÍDICOS

NOMBRE PROPIETARIO O PROPIETARIOS

Para el momento la fecha de la oferta de compra de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P., el titular de dominio sería el señor **JAIME ERWIN NIÑO ESCOBAR**, así mismo para ese momento el predio contaría con reserva de Usufructo a favor de **NHORA DE JESÚS ESCOBAR DE ARIAS**, según Certificado de Tradición y Libertad de la Matricula No. 50S-153056, impreso el 28 de septiembre de 2006, el cual hace parte integral del expediente del proceso de expropiación.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública 7707 protocolizada el 29 de noviembre de 1993 en la Notaria 9 del Círculo Notarial de Bogotá.

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

Matrícula Inmobiliaria:

50S-153056

Chip catastral:

AAA0005URDM

Cédula catastral:

56S 14CE 29

Código predial:

001327633000000000

Destino Catastral:

Espacio público (a la fecha de este avalúo)

Residencial (a la fecha de la oferta de compra).

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El predio objeto de este avalúo se localiza dentro del sector catastral Los Libertadores (001327), localizado en la localidad (04) de San Cristóbal, al sur – oriente en la ciudad de Bogotá D.C.



Fuente: Cartografía Distrital – IDECA – sector La Magdalena

El sector se encuentra delimitado así:

Por el Norte: Con la Diagonal 54 Sur que coincide con la Quebrada Morales que lo separa del sector catastral El Pinar (001324).

Por el Sur: Con la Quebrada Verejones que lo separa del sector catastral La Belleza (001338) y la Diagonal 58 A Sur que lo separa del sector catastral Nueva Delhi (001323).

Por el Oriente: Con la Avenida Carrera 15 Este que lo separa del sector catastral San Rafael Usme (001322) y con la Carrera 11B Este que lo separa del sector catastral Nueva Delhi (001323) y Juan Rey La Paz (001325).

Por el Occidente: Con la Transversal 8C Este que lo separa del sector catastral Santa Rita Sur Oriental (001328) y La Belleza (001338).

ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

Sector fundamentalmente residencial de tipo popular, conformado por predios de autodesarrollo constructivo, donde predominan edificaciones entre 2 y 4 pisos, se encuentra actividades de comercio local en los ejes viales como la Calle 56 Sur.

ESTRATO SOCIOECONÓMICO

. En el área de localización el estrato definido corresponde al 2 (dos), según Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el cual es atribuible únicamente al uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

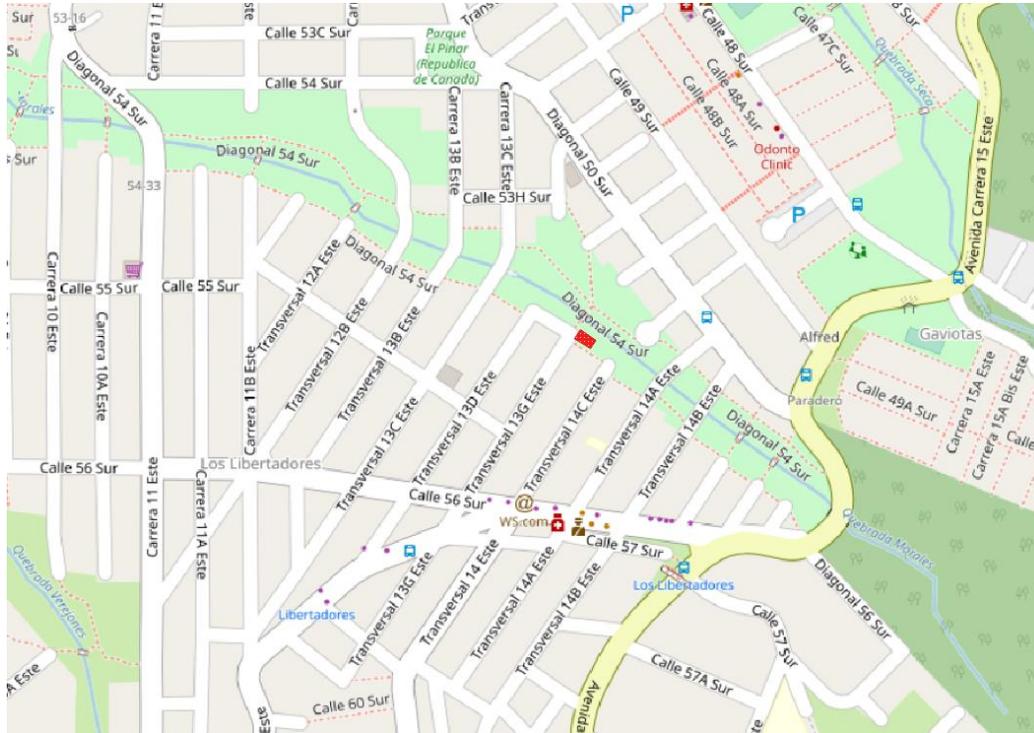


CONVENCIONES			
	Sin estrato		Estrato 4
	Estrato 1		Estrato 5
	Estrato 2		Estrato 6
	Estrato 3		

Fuente: Decreto 551/2019

VÍAS DE ACCESO

Al sector se accede fundamentalmente mediante la Avenida Carrera 15 Este o Avenida Los Cerros (Antigua vía a Villavicencio), de igual forma se cuenta con ejes de importancia local como es el caso de la Carrera 11Este, Diagonal 50 Sur, Calle 56 Sur que conectan la zona con otros barrios cercanos.



INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

Sector con dotación básica, como redes de servicios públicos básicos más complementarios, vías vehiculares la mayoría pavimentadas.

Amueblamiento urbano

Deficiente.

Andenes y sardineles

Discontinuos o a diferentes niveles.

Alumbrado público

Si presenta.

Zonas verdes

Si presenta.

SERVICIOS PÚBLICOS

El predio a la fecha no presenta acometidas de servicios públicos, sin embargo, en la referencia documental se puede encontrar que se le atribuyen al momento de la oferta acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y complementarios.

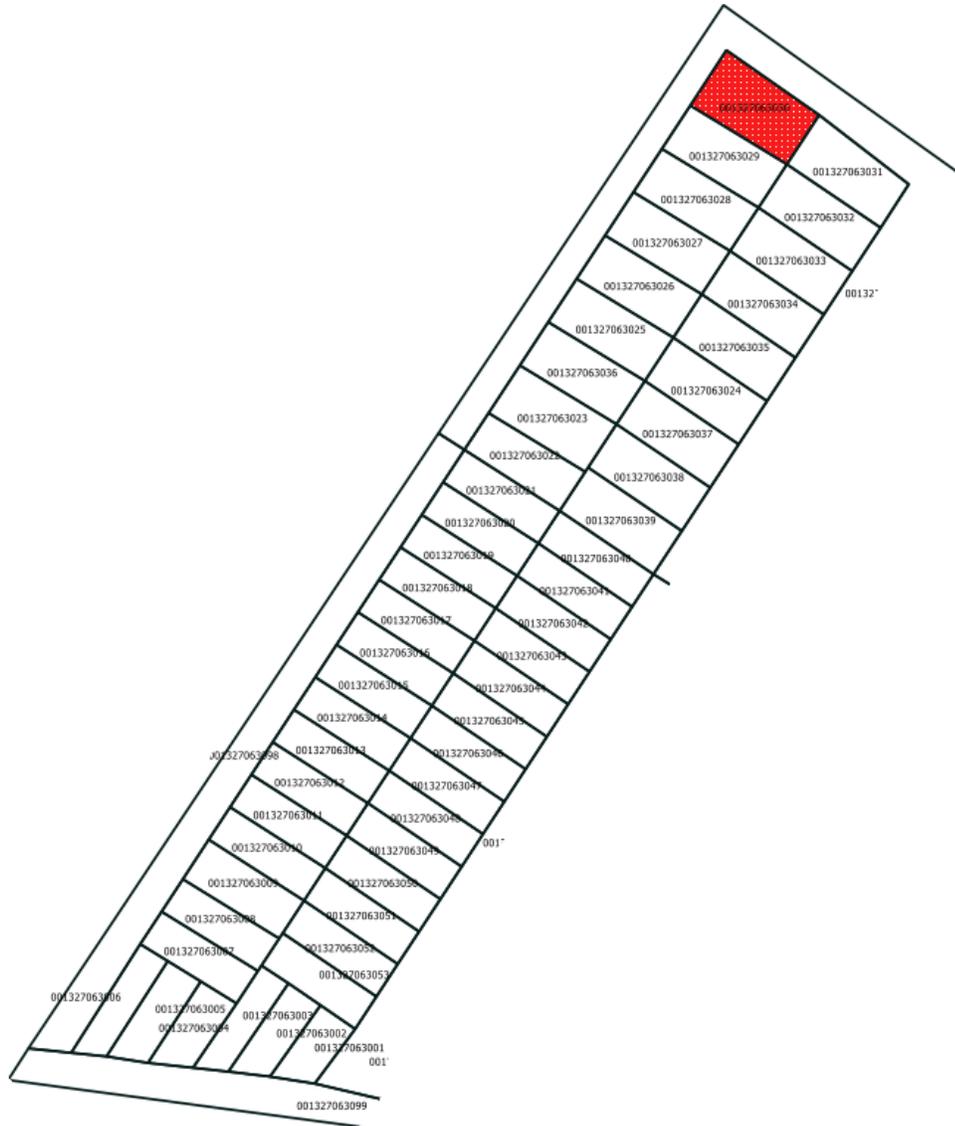
TOPOGRAFÍA

Topografía inclinada.

SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

Por los ejes principales se cuenta con red de transporte urbano con conexión a toda la ciudad.

Fin de capítulo _____

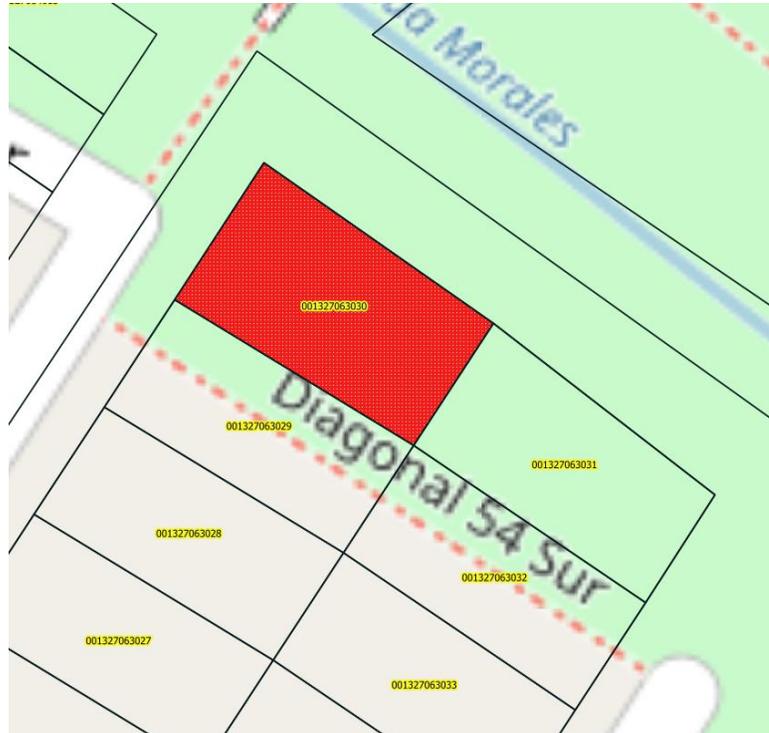


Cabida superficialia

El predio objeto de avalúo presenta la siguiente cabida superficialia:

FUENTE	ÁREA EN m2
PLANO EAAB	168,87
CATASTRO BOGOTÁ	168,30
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	168,87

Nota: Se adopta para avalúo el área de **168,87 m2**.



Linderos:

Lindero Norte: En 17,53 metros con zona verde de la Quebrada Morales.

Lindero Sur: En 17,50 metros con el predio 29 de la misma manzana.

Lindero Oriente: En 9,10 metros con el predio 31 de la misma manzana

Lindero Occidente: En 10,02 metros con la Transversal 13G Este.

Nota: Dimensiones tomadas del certificado de tradición y colindantes de cartografía distrital.

Forma geométrica

Predio regular de semejanza rectangular.

Topografía

El predio presenta topografía Inclínada.

Fin de capitulo _____

NORMA URBANA

Acogiéndonos a lo indicado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el cual reza:

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

En tal sentido y dado que la oferta de compra se registra en el folio de matrícula inmobiliaria en fecha 27 de enero de 2006, es la norma a esta vigencia la que se tendrá en cuenta para la definición del avalúo.

El POT vigente para esa fecha es el Decreto 190 de 2004, dentro del cual se especializa el área de ubicación del predio dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 51 Los Libertadores, la cual fue reglamentada mediante el Decreto 351 del 4 de septiembre de 2006, siendo esta una fecha posterior a la de la oferta de compra.

Así las cosas y considerando el artículo 478 del Decreto 190 de 2004 “Régimen de transición”, particularmente su numeral 9:

9. Normas sobre usos y tratamientos. Las normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, se continuarán aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del presente Plan.

En ese sentido la norma aplicable al predio para este avalúo es el Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto reglamentario.



A-RG-03-3C

Tratamiento urbanístico: Actualización

Área de Actividad: Residencial General

Tipo: 3

Altura: 3 pisos

Tipología: Continua

El tratamiento de actualización estaría reglamentado por el **Decreto 735 de 1993** “por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones”

Artículo 2º.- Asignación del tratamiento. Se asigna el tratamiento general de actualización a los predios localizados en los polígonos de reglamentación señalados con la letra "A" en el encabezamiento de los códigos que aparecen en los planos oficiales de zonificación y tratamientos a escala 1:5.000 que hacen parte de éste Decreto.

Estos polígonos de reglamentación se clasifican e identifican con los siguientes códigos:

b) Zona Residencial General, la cual se subdivide en:

Residencial General 01 Código ARG-01

Residencial General 02 Código ARG-02

Residencial General 03 Código ARG-03

Residencial General 04 Código ARG-04

Artículo 48°.- Usos. Para las subzonas o ejes de trata-miento residenciales generales ARG-01, ARG-02, ARG-03, ARG-04 y ARG-CC, se permiten los siguientes usos:

3o. Subzona o Eje Residencial General 03 (ARG-03)

PRINCIPAL:

Uso de Vivienda

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Vivienda compartida.

COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I-A y I-B, Zonal II-A y II-B y del Metropolitano III-C únicamente campos de tejo, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El comercio de cobertura zonal y metropolitano III-C (campos de tejo) se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio completo se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.

Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

b) Uso de Oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

Edificaciones especializadas (Edificios de oficinas)

c) Uso Institucional

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El uso institucional de cobertura zonal (Clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas.

d) Uso Industrial Clase I-A

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Edificaciones destinadas a otros usos.

En nuevas edificaciones especializadas.

e) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Nuevas edificaciones especializadas.

Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

A la fecha del presente avalúo la edificación que fuera objeto de la compra por utilidad pública y por ende parte del proceso de expropiación ya no existe, por lo tanto, la descripción será superficial y en concordancia con la información incluida en el avalúo realizado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores para la oferta de compra. Los valores de plantearan desde las tipologías propias para una casa de las características descritas y el estrato que se tiene con los costos de construcción vigentes. Baño con dotación sanitaria básica, muros en enchape cerámico blanco de 11x11. Cocina mediana con mesón en concreto. Puertas y ventanas en carpintería metálica.

Se presenta una segunda construcción en cubierta de ondulada de zinc.

ÁREA CONSTRUIDA

EDIFICACIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
CASA	m2	125,09
CONSTRUCCIÓN POSTERIOR	m2	11,10
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		136,19

Fuente de áreas: Información tomada de plano de la EAAB para el proceso de compra, el cual hace parte integral del expediente.

Fin de página -----

CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

A la fecha la zona presenta vulnerabilidad baja de remoción en masa. No fue posible identificar planos de amenaza para la época de la oferta de compra.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Sector no definido como de alto impacto ambiental por material particulado, sonoro o de gases.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

No se identifica afectaciones de tipo vial.

SEGURIDAD

Condiciones de riesgo medio en este sentido.

PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

La localidad en general presenta condiciones de vulnerabilidad poblacional en sentido social y económico.

Fin de página -----

CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La localización del inmueble objeto de este estudio, en el Sur - Oriente de la ciudad de Bogotá, en un sector residencial popular de la Localidad de San Cristóbal.
- El acceso al sector, mediante vías conectadas a la malla vial de la ciudad, que le permiten acceso vehicular.
- El buen servicio de transporte público de los sectores próximos, por el número y frecuencia de rutas de cobertura distrital y de conexión intermunicipal por la mencionada antigua Vía al Llano o Avenida de los Cerros.
- Su colindancia con la Quebrada Morales, la cual es a su vez lindero del sector catastral.

De la propiedad objeto de avalúo, se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- El corresponder el objeto de avalúo a un predio compuesto por terreno y construcción, objeto de utilidad pública para la recuperación ecológica de la Quebrada Morales.
- La condición normativa que se aplica en este avalúo, la cual no considera el suelo protegido que presenta esta área desde la puesta en vigencia de la UPZ 51 Los Libertadores en septiembre 4 de 2006, pues este avalúo considera la norma vigente al predio en enero 27 de 2006, fecha de registro de la Oferta de Compra por parte de la EAAB, lo anterior en cumplimiento al artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial de mercado y la cuantificación de la indemnización correspondiente, bajo los determinantes particulares de la solicitud del presente peritaje.

Vigencia del avalúo: de acuerdo con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un año siempre que las condiciones: físicas, jurídicas y económicas, que puedan afectar el valor se conserven.

Fin de página -----

METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS O ENFOQUES UTILIZADOS.

El presente avalúo en su construcción de valor se enmarca en los criterios definidos en la Ley 388 de 1997, su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Con el objeto de determinar el valor comercial a la fecha de estudio, para el predio, se parte primero de sus condiciones normativas entendiendo que, se trata de un predio en régimen de transición acogiendo los lineamientos suelo urbano en tratamiento de desarrollo, pero definido como suelo protegido, lo que lo constituye como un predio no desarrollable en términos urbanísticos, correspondiendo para tal área de terreno el valor como renta absoluta.

Así las cosas, si se trata de un suelo que no genera rentabilidades urbanas, tan solo contemplativas y paisajísticas, lo que lo hace asimilable al suelo rural más cercano, que tenga vocación de explotación agrícola y pecuaria.

De igual manera el área de terreno nunca ha surtido procesos urbanísticos, luego no cuenta con obras de urbanismo como conformaciones de terreno, vías, dotaciones de redes e infraestructura, pues se trata de un lote como se ha mencionado, en tratamiento de desarrollo.

PRETENCION A CALCULARSE: Valor Comercial

VALOR COMERCIAL (artículo 2, Decreto 1420 de 1998)

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.

VALOR COMERCIAL (International Valuation Standards Committee (IVSC))

Es la cantidad estimada a la que se debe intercambiar una propiedad en la fecha del avalúo, entre un comprador y un vendedor, dispuestos en una transacción prudente después de una comercialización adecuada, en donde ambas partes actúan en forma prudente con conocimiento y sin compulsión.

METODOLOGÍA APLICADA

Acatando los lineamientos de la Resolución 620 de 2008 – IGAC se adopta como adecuado el método compartido o de mercado.

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MEMORIA DE LOS CÁLCULOS

PARA EL TERRENO

Para llegar al valor de terreno en este predio bajo la óptica normativa de la fecha de oferta, se procede a hacer un barrido de predios en venta en condiciones espaciales comparables, encontrándose dos ofertas que luego de descontar el valor de las edificaciones arroja un valor promedio de \$178.619,42, que para la liquidación de este avalúo se asume en cifra redondeada a miles de \$179.000 para cada m2 de terreno.

DATO	TIPO	UBICACIÓN	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR OFERTA	FAC NEG	VALOR NEGOCIADO	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 TERRENO	FUENTE	OBSERVACIONES	FOTO
1	CASA	Kr 11B Este 59 43 Sur	126,00	270,00	\$ 185.000.000,00	5%	\$ 175.750.000,00	\$ 565.000,00	\$ 184.126,98	3112289416	Sobre vía vehicular interna y paso de rutas de bus, dos locales y vivienda.	
2	CASA	Tv 13B Este 55 35 Sur	133,20	262,90	\$ 200.000.000,00	5%	\$ 190.000.000,00	\$ 635.000,00	\$ 173.111,86	3133716943	Casa de dos pisos, vía interna	
								PROMEDIO	\$ 178.619,42			
								DESV EST	\$ 7.788,87			
								COEF VAR	4,36%			
								ADOPTADO	\$ 179.000,00			

Para la construcción se ha llevado a cabo el presupuesto de estas tipologías a partir de la revista Construdata edición 203, el valor total obtenido se ha depreciado en términos de edad y estado de conservación usando para ello la tabla de Fitto y Corvini, lo que arroja:

CONSTRUCCIÓN	ÁREA	AÑO CONST	EDAD	VIDA ÚTIL	% VIDAD	ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ADOPTADO
CASA	125,09	1984	38	70	54,29%	3,5	61,06%	\$ 1.167.000,00	\$ 454.420,99	\$ 454.000,00
CONSTRUCCIÓN PARTE POSTERIOR	11,10	1984	38	70	54,29%	3,5	61,06%	\$ 874.000,00	\$ 340.329,00	\$ 340.000,00

PARA LA INDEMNIZACIÓN

En cuanto al concepto de lucro cesante, es importante retomar lo señalado por la Corte Constitucional mediante las Sentencias C-153 de 1994 y C-1074 de 2002:

*De aceptarse la tesis del carácter compensatorio de la indemnización se tendría que concluir que la expropiación es una simple conversión de valores: **los bienes expropiados se reemplazan por su equivalente en dinero** y no comprendería por tanto los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación. La indemnización en tal caso no sería entonces justa, como lo ordena el artículo 21 numeral segundo del Pacto de San José. Es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y **en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización.** (negritas y subrayo fuera de texto original).*

FECHA DE ENTREGA ÁREA OBJETO DE ESTUDIO:

El predio fue entregado a la EAAB – ESP, mediante acto de fecha 2 de noviembre de 2010 (folio 241 y 242 del expediente del proceso que aquí nos ocupa).

Con el ánimo de aplicar lo indicado por la Corte en ánimo de definir el cálculo por lucro cesante, primero se asume la presunción de la misma de hacer referencia al dinero que representa el valor del predio definido \$ 90.792.590,00. Este valor se deflacta con la serie de IPC oficial desde esta fecha hasta la fecha de entrega del predio. Una vez obtenido el valor referente a esa suma de dinero en noviembre de 2010. Se descuenta el monto abonado como anticipo en noviembre de 2010 correspondiente a \$35'475.700, para calcular los intereses sobre el monto faltante.

Definiendo los intereses causados en fundamento a la tasa oficial DTF para Colombia, se tiene:

Año(aaaa)- Mes(mm)	Inflación mensual %	VALOR DEFLACTADO	VALOR MENOS PAGO ANTICIPADO (\$35'475,700	DTF	INTERÉS CAUSADO
2010-11	0,19	\$ 53.751.862,41	\$ 18.276.162,41	3,44%	\$ 52.391,67
2010-12	0,65	\$ 53.854.185,36	\$ 18.310.887,11	3,50%	\$ 53.406,75
2011-01	0,91	\$ 54.206.527,79	\$ 18.429.907,88	3,48%	\$ 53.446,73
2011-02	0,60	\$ 54.704.337,26	\$ 18.597.620,04	3,46%	\$ 53.623,14
2011-03	0,27	\$ 55.034.544,53	\$ 18.709.205,76	3,59%	\$ 55.971,71
2011-04	0,12	\$ 55.183.540,08	\$ 18.759.720,62	3,74%	\$ 58.467,80
2011-05	0,28	\$ 55.249.839,89	\$ 18.782.232,28	3,88%	\$ 60.729,22
2011-06	0,32	\$ 55.404.973,82	\$ 18.834.822,53	4,10%	\$ 64.352,31
2011-07	0,14	\$ 55.582.838,90	\$ 18.895.093,97	4,21%	\$ 66.290,29
2011-08	-0,03	\$ 55.660.763,97	\$ 18.921.547,10	4,49%	\$ 70.798,12
2011-09	0,31	\$ 55.644.070,75	\$ 18.915.870,63	4,61%	\$ 72.668,47
2011-10	0,19	\$ 55.817.103,77	\$ 18.974.509,83	4,72%	\$ 74.633,07
2011-11	0,14	\$ 55.923.358,15	\$ 19.010.561,40	5,08%	\$ 80.478,04
2011-12	0,42	\$ 56.001.760,62	\$ 19.037.176,19	5,12%	\$ 81.225,29
2012-01	0,73	\$ 56.237.960,05	\$ 19.117.132,33	5,13%	\$ 81.725,74
2012-02	0,61	\$ 56.651.516,12	\$ 19.256.687,39	5,27%	\$ 84.568,95
2012-03	0,12	\$ 56.999.211,31	\$ 19.374.153,19	5,36%	\$ 86.537,88
2012-04	0,14	\$ 57.067.692,54	\$ 19.397.402,17	5,47%	\$ 88.419,82
2012-05	0,30	\$ 57.147.699,32	\$ 19.424.558,53	5,45%	\$ 88.219,87
2012-06	0,08	\$ 57.319.658,29	\$ 19.482.832,21	5,45%	\$ 88.484,53
2012-07	-0,02	\$ 57.365.550,73	\$ 19.498.418,47	5,44%	\$ 88.392,83

Año(aaaa)- Mes(mm)	Inflación mensual %	VALOR DEFLACTADO	VALOR MENOS PAGO ANTICIPADO (\$35'475,700	DTF	INTERÉS CAUSADO
2012-08	0,04	\$ 57.354.079,92	\$ 19.494.518,79	5,41%	\$ 87.887,79
2012-09	0,29	\$ 57.377.030,73	\$ 19.502.316,60	5,32%	\$ 86.460,27
2012-10	0,16	\$ 57.543.908,06	\$ 19.558.873,32	5,42%	\$ 88.340,91
2012-11	-0,14	\$ 57.636.125,86	\$ 19.590.167,51	5,31%	\$ 86.686,49
2012-12	0,09	\$ 57.555.548,10	\$ 19.562.741,28	5,22%	\$ 85.097,92
2013-01	0,30	\$ 57.607.394,75	\$ 19.580.347,75	5,12%	\$ 83.542,82
2013-02	0,44	\$ 57.780.736,96	\$ 19.639.088,79	4,82%	\$ 78.883,67
2013-03	0,21	\$ 58.036.095,78	\$ 19.725.500,78	4,57%	\$ 75.121,28
2013-04	0,25	\$ 58.158.228,06	\$ 19.766.924,33	4,21%	\$ 69.348,96
2013-05	0,28	\$ 58.303.988,03	\$ 19.816.341,64	3,98%	\$ 65.724,20
2013-06	0,23	\$ 58.467.697,59	\$ 19.871.827,40	3,94%	\$ 65.245,83
2013-07	0,04	\$ 58.602.483,30	\$ 19.917.532,60	3,98%	\$ 66.059,82
2013-08	0,08	\$ 58.625.933,67	\$ 19.925.499,62	4,07%	\$ 67.580,65
2013-09	0,29	\$ 58.672.871,97	\$ 19.941.440,01	4,07%	\$ 67.634,72
2013-10	-0,26	\$ 58.843.518,17	\$ 19.999.270,19	4,02%	\$ 66.997,56
2013-11	-0,22	\$ 58.690.921,77	\$ 19.947.272,09	4,03%	\$ 66.989,59
2013-12	0,26	\$ 58.562.085,19	\$ 19.903.388,09	4,06%	\$ 67.339,80
2014-01	0,49	\$ 58.714.743,52	\$ 19.955.136,90	4,03%	\$ 67.016,00
2014-02	0,63	\$ 59.003.862,45	\$ 20.052.917,07	3,97%	\$ 66.341,73
2014-03	0,39	\$ 59.377.943,49	\$ 20.179.250,45	3,89%	\$ 65.414,40
2014-04	0,46	\$ 59.610.424,14	\$ 20.257.949,52	3,81%	\$ 64.318,99
2014-05	0,48	\$ 59.885.899,28	\$ 20.351.136,09	3,79%	\$ 64.275,67
2014-06	0,09	\$ 60.174.738,02	\$ 20.448.821,55	3,94%	\$ 67.140,30
2014-07	0,15	\$ 60.228.944,07	\$ 20.467.225,48	4,06%	\$ 69.247,45
2014-08	0,20	\$ 60.319.423,21	\$ 20.497.926,32	4,04%	\$ 69.009,69
2014-09	0,14	\$ 60.440.303,82	\$ 20.538.922,18	4,26%	\$ 72.913,17
2014-10	0,16	\$ 60.525.038,87	\$ 20.567.676,67	4,33%	\$ 74.215,03
2014-11	0,13	\$ 60.622.034,12	\$ 20.600.584,95	4,36%	\$ 74.848,79
2014-12	0,27	\$ 60.700.945,35	\$ 20.627.365,71	4,34%	\$ 74.602,31
2015-01	0,64	\$ 60.865.281,61	\$ 20.683.059,60	4,47%	\$ 77.044,40
2015-02	1,15	\$ 61.257.328,52	\$ 20.815.431,18	4,45%	\$ 77.190,56
2015-03	0,59	\$ 61.969.983,33	\$ 21.054.808,64	4,41%	\$ 77.376,42
2015-04	0,54	\$ 62.337.776,20	\$ 21.179.032,01	4,51%	\$ 79.597,86
2015-05	0,26	\$ 62.676.227,83	\$ 21.293.398,78	4,42%	\$ 78.430,69
2015-06	0,10	\$ 62.839.610,82	\$ 21.348.761,62	4,40%	\$ 78.278,79
2015-07	0,19	\$ 62.902.513,34	\$ 21.370.110,38	4,52%	\$ 80.494,08
2015-08	0,48	\$ 63.022.255,62	\$ 21.410.713,59	4,47%	\$ 79.754,91

Año(aaaa)- Mes(mm)	Inflación mensual %	VALOR DEFLACTADO	VALOR MENOS PAGO ANTICIPADO (\$35'475,700	DTF	INTERÉS CAUSADO
2015-09	0,72	\$ 63.326.221,49	\$ 21.513.485,01	4,41%	\$ 79.062,06
2015-10	0,68	\$ 63.785.476,92	\$ 21.668.382,11	4,72%	\$ 85.228,97
2015-11	0,60	\$ 64.222.187,80	\$ 21.815.727,10	4,92%	\$ 89.444,48
2015-12	0,62	\$ 64.609.846,88	\$ 21.946.621,47	5,24%	\$ 95.833,58
2016-01	1,29	\$ 65.012.927,02	\$ 22.082.690,52	5,74%	\$ 105.628,87
2016-02	1,28	\$ 65.862.553,97	\$ 22.367.557,23	6,25%	\$ 116.497,69
2016-03	0,94	\$ 66.716.525,50	\$ 22.653.861,96	6,35%	\$ 119.876,69
2016-04	0,50	\$ 67.349.611,85	\$ 22.866.808,26	6,65%	\$ 126.720,23
2016-05	0,51	\$ 67.688.052,11	\$ 22.981.142,30	6,83%	\$ 130.801,00
2016-06	0,48	\$ 68.035.030,77	\$ 23.098.346,13	6,91%	\$ 133.007,98
2016-07	0,52	\$ 68.363.174,00	\$ 23.209.218,19	7,26%	\$ 140.415,77
2016-08	-0,32	\$ 68.720.520,71	\$ 23.329.906,13	7,19%	\$ 139.785,02
2016-09	-0,05	\$ 68.501.316,50	\$ 23.255.250,43	7,18%	\$ 139.143,92
2016-10	-0,06	\$ 68.467.082,95	\$ 23.243.622,80	7,09%	\$ 137.331,07
2016-11	0,11	\$ 68.426.027,34	\$ 23.229.676,63	7,01%	\$ 135.700,03
2016-12	0,42	\$ 68.501.378,86	\$ 23.255.229,27	6,92%	\$ 134.105,16
2017-01	1,02	\$ 68.790.298,11	\$ 23.352.901,23	6,94%	\$ 135.057,61
2017-02	1,01	\$ 69.499.189,84	\$ 23.591.100,83	6,78%	\$ 133.289,72
2017-03	0,47	\$ 70.208.293,61	\$ 23.829.370,95	6,65%	\$ 132.054,43
2017-04	0,47	\$ 70.539.830,81	\$ 23.941.368,99	6,53%	\$ 130.280,95
2017-05	0,23	\$ 70.872.933,60	\$ 24.053.893,42	6,17%	\$ 123.677,10
2017-06	0,11	\$ 71.036.317,13	\$ 24.109.217,38	5,96%	\$ 119.742,45
2017-07	-0,05	\$ 71.114.543,13	\$ 24.135.737,52	5,65%	\$ 113.639,10
2017-08	0,14	\$ 71.079.003,63	\$ 24.123.669,65	5,58%	\$ 112.175,06
2017-09	0,04	\$ 71.178.653,74	\$ 24.157.442,79	5,52%	\$ 111.124,24
2017-10	0,02	\$ 71.207.136,60	\$ 24.167.105,76	5,46%	\$ 109.960,33
2017-11	0,18	\$ 71.221.380,87	\$ 24.171.939,18	5,35%	\$ 107.766,56
2017-12	0,38	\$ 71.349.810,53	\$ 24.215.448,67	5,28%	\$ 106.547,97
2018-01	0,63	\$ 71.621.974,03	\$ 24.307.467,38	5,21%	\$ 105.534,92
2018-02	0,71	\$ 72.076.053,17	\$ 24.460.604,42	5,07%	\$ 103.346,05
2018-03	0,24	\$ 72.591.452,48	\$ 24.634.274,72	5,01%	\$ 102.848,10
2018-04	0,46	\$ 72.766.091,10	\$ 24.693.396,98	4,90%	\$ 100.831,37
2018-05	0,25	\$ 73.102.361,96	\$ 24.806.986,60	4,70%	\$ 97.160,70
2018-06	0,15	\$ 73.285.575,90	\$ 24.869.004,07	4,60%	\$ 95.331,18
2018-07	-0,13	\$ 73.395.669,41	\$ 24.906.307,57	4,57%	\$ 94.851,52
2018-08	0,12	\$ 73.300.378,92	\$ 24.873.929,37	4,53%	\$ 93.899,08
2018-09	0,16	\$ 73.388.445,05	\$ 24.903.778,09	4,53%	\$ 94.011,76

Año(aaaa)- Mes(mm)	Inflación mensual %	VALOR DEFLACTADO	VALOR MENOS PAGO ANTICIPADO (\$35'475,700	DTF	INTERÉS CAUSADO
2018-10	0,12	\$ 73.506.054,74	\$ 24.943.624,13	4,43%	\$ 92.083,55
2018-11	0,12	\$ 73.594.367,98	\$ 24.973.556,48	4,42%	\$ 91.985,93
2018-12	0,30	\$ 73.682.787,32	\$ 25.003.524,75	4,54%	\$ 94.596,67
2019-01	0,60	\$ 73.904.500,83	\$ 25.078.535,33	4,56%	\$ 95.298,43
2019-02	0,57	\$ 74.350.604,45	\$ 25.229.006,54	4,57%	\$ 96.080,47
2019-03	0,43	\$ 74.776.832,40	\$ 25.372.811,87	4,55%	\$ 96.205,25
2019-04	0,50	\$ 75.099.761,37	\$ 25.481.914,97	4,54%	\$ 96.406,58
2019-05	0,31	\$ 75.477.147,11	\$ 25.609.324,54	4,50%	\$ 96.034,97
2019-06	0,27	\$ 75.711.853,85	\$ 25.688.713,45	4,52%	\$ 96.760,82
2019-07	0,22	\$ 75.916.829,29	\$ 25.758.072,97	4,47%	\$ 95.948,82
2019-08	0,09	\$ 76.084.214,57	\$ 25.814.740,73	4,43%	\$ 95.299,42
2019-09	0,23	\$ 76.152.752,04	\$ 25.837.974,00	4,48%	\$ 96.461,77
2019-10	0,16	\$ 76.328.307,15	\$ 25.897.401,34	4,41%	\$ 95.172,95
2019-11	0,10	\$ 76.450.628,15	\$ 25.938.837,18	4,43%	\$ 95.757,54
2019-12	0,26	\$ 76.527.155,31	\$ 25.964.776,02	4,52%	\$ 97.800,66
2020-01	0,42	\$ 76.726.644,58	\$ 26.032.284,44	4,54%	\$ 98.488,81
2020-02	0,67	\$ 77.050.255,66	\$ 26.141.620,03	4,46%	\$ 97.159,69
2020-03	0,57	\$ 77.569.974,49	\$ 26.316.768,89	4,50%	\$ 98.687,88
2020-04	0,16	\$ 78.014.658,04	\$ 26.466.774,47	4,55%	\$ 100.353,19
2020-05	-0,32	\$ 78.139.681,53	\$ 26.509.121,31	4,29%	\$ 94.770,11
2020-06	-0,38	\$ 77.890.432,15	\$ 26.424.292,12	3,76%	\$ 82.796,12
2020-07	0,00	\$ 77.595.568,98	\$ 26.323.879,81	3,34%	\$ 73.268,13
2020-08	-0,01	\$ 77.595.568,98	\$ 26.323.879,81	2,79%	\$ 61.203,02
2020-09	0,32	\$ 77.587.810,20	\$ 26.321.247,42	2,39%	\$ 52.423,15
2020-10	-0,06	\$ 77.836.888,25	\$ 26.405.475,41	2,03%	\$ 44.669,26
2020-11	-0,15	\$ 77.790.214,12	\$ 26.389.632,13	1,96%	\$ 43.103,07
2020-12	0,38	\$ 77.673.703,56	\$ 26.350.047,68	1,93%	\$ 42.379,66
2021-01	0,41	\$ 77.969.989,52	\$ 26.450.177,86	1,91%	\$ 42.099,87
2021-02	0,64	\$ 78.290.982,55	\$ 26.558.623,59	1,81%	\$ 40.059,26
2021-03	0,51	\$ 78.795.272,29	\$ 26.728.598,78	1,77%	\$ 39.424,68
2021-04	0,59	\$ 79.199.188,15	\$ 26.864.914,63	1,76%	\$ 39.401,87
2021-05	1,00	\$ 79.669.236,65	\$ 27.023.417,63	1,82%	\$ 40.985,52
2021-06	-0,05	\$ 80.473.976,41	\$ 27.293.651,81	1,91%	\$ 43.442,40
2021-07	0,32	\$ 80.433.759,53	\$ 27.280.004,98	1,90%	\$ 43.193,34
2021-08	0,45	\$ 80.691.973,85	\$ 27.367.301,00	1,99%	\$ 45.384,11
2021-09	0,38	\$ 81.056.729,13	\$ 27.490.453,85	2,05%	\$ 46.962,86
2021-10	0,01	\$ 81.365.919,62	\$ 27.594.917,58	2,22%	\$ 51.050,60

Año(aaaa)- Mes(mm)	Inflación mensual %	VALOR DEFLACTADO	VALOR MENOS PAGO ANTICIPADO (\$35'475,700	DTF	INTERÉS CAUSADO
2021-11	0,50	\$ 81.374.057,03	\$ 27.597.677,07	2,65%	\$ 60.944,87
2021-12	0,73	\$ 81.782.971,89	\$ 27.735.665,45	3,08%	\$ 71.188,21
2022-01	1,67	\$ 82.384.377,85	\$ 27.938.135,81	3,47%	\$ 80.787,78
2022-02	1,63	\$ 83.783.563,36	\$ 28.404.702,68	4,31%	\$ 102.020,22
2022-03	1,00	\$ 85.171.864,75	\$ 28.867.699,33	4,97%	\$ 119.560,39
2022-04	1,25	\$ 86.032.186,62	\$ 29.156.376,33	5,97%	\$ 145.052,97
2022-05	0,84	\$ 87.121.201,64	\$ 29.520.831,03	7,04%	\$ 173.188,88
2022-06	0,51	\$ 87.859.219,08	\$ 29.768.806,01	7,72%	\$ 191.512,65
2022-07	0,81	\$ 88.309.598,03	\$ 29.920.626,92	9,30%	\$ 231.884,86
2022-08	1,02	\$ 89.030.747,08	\$ 30.162.984,00	10,57%	\$ 265.685,62
2022-09	0,93	\$ 89.948.218,91	\$ 30.470.646,44	10,99%	\$ 279.060,34
FECHA AVALÚO		\$ 90.792.590,00	\$ 30.754.023,45		\$ 12.943.085,65

Nota: El monto ya cuenta con el descuento del pago anticipado realizado en noviembre de 2010.

AVALÚO COMERCIAL

INMUEBLE VALORADO

Transversal 13G Este 54 06 Sur – sector Los Libertadores, localidad de San Cristóbal - Bogotá D.C.

FECHA DEL INFORME VALUATORIO

Octubre 7 de 2022

CUADRO DE VALUACIÓN

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	m2	168,87	\$ 179.000,00	\$ 30.227.730,00
CASA	m2	125,09	\$ 454.000,00	\$ 56.790.860,00
CONSTRUCCIÓN PARTE POSTERIOR	m2	11,10	\$ 340.000,00	\$ 3.774.000,00
AVALÚO TOTAL				\$ 90.792.590,00

3.1 VALOR EN LETRAS

SON: NOVENTA MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

Nota: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de Yonny Silva, o del solicitante del estudio.

Cordialmente,


Ing. JAVIER ENRIQUE ROJAS PEREZ

RAA: AVAL 79600014 - ANA

(Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014)

Matricula Profesional:

25222-82476 Cnd – COPNIA

Ing. YONNY SILVA BARACALDO, M.Sc.

RAA: AVAL 79708591 – ANA

(Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014)

Matricula Profesional:

25222097479 Cnd – COPNIA

AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN

INMUEBLE VALORADO

Transversal 13G Este 54 06 Sur – sector Los Libertadores, localidad de San Cristóbal - Bogotá D.C.

FECHA DEL INFORME VALUATORIO

Septiembre 26 de 2022

CUADRO DE VALUACIÓN

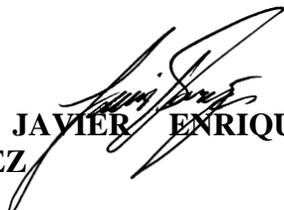
LUCRO CESANTE	\$ 12.943.085,65
---------------	------------------

3.1 VALOR EN LETRAS

SON: DOCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHENTA Y CINCO PESOS CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS DE PESO MONEDA CORRIENTE.

Nota: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de Yonny Silva, o del solicitante del estudio.

Cordialmente,


Ing. **JAVIER ENRIQUE ROJAS PEREZ**

RAA: AVAL 79600014 – ANA

Matricula Profesional:

25222-82476 Cnd – COPNIA

Ing. **YONNY SILVA BARACALDO, M.Sc.**

RAA: AVAL 79708591 – ANA

Matricula Profesional:

25222097479 Cnd – COPNIA

ANEXO FOTOGRÁFICO



ENTORNO VISTA Tv 13G Este



PLACA PREDIO VECINO VISTA FRENTE DEL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO Y ENTORNO ACTUAL



QUEBRADA MORALES CANALIZADA

RAA AVALUADOR 1



PIN de Validación: ae5f0a37



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) JAVIER ENRIQUE ROJAS PÉREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79600014, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79600014.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER ENRIQUE ROJAS PÉREZ 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 de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Feb 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, 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.

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae5f0a37



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

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 de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
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 telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae5f0a37



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 de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: AV CALLE 63 # 73 - 24
Teléfono: 3132330939
Correo Electrónico: javier.rojas@apra.com.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.



PIN de Validación: ae5f0a37



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) JAVIER ENRIQUE ROJAS PÉREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79600014.

El(la) señor(a) JAVIER ENRIQUE ROJAS PÉREZ 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 destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ae5f0a37

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUADOR 2



PIN de Validación: a8b50a58



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) YONNY SILVA BARACALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79708591, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79708591.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YONNY SILVA BARACALDO 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 de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
01 Feb 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, 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.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8b50a58



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

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 de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
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 telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8b50a58



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 de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 71B BIS 12A 40 INTERIOR 4 - 202
Teléfono: 3115378582
Correo Electrónico: yonnysilvaconsultor@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Profesional en Gestión de Recursos Naturales - Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Magíster en Ciencias Económicas - Universidad Santo Tomás.
Especialista en Ordenamiento y Gestión Integral de Cuenas Hidrográficas - La Universidad Santo Tomas.



PIN de Validación: a8b50a58



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) YONNY SILVA BARACALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79708591.

El(la) señor(a) YONNY SILVA BARACALDO 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 destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a8b50a58

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal